

# NOTAT: AFKLARINGSPROCES / BEVARENDE LOKALPLAN STRIB

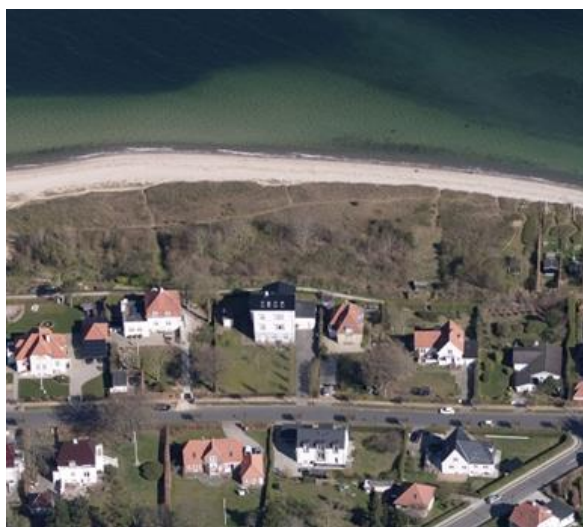
Udarbejdet af JWH arkitekter, Plan Gruppen, Territorium

## OPSAMLING FRA AFKLARINGSPROCESSEN

31.05.2021



HAVEBYKVARTERET - ALLEGADERNE



SKRÆNTKVARTERET – NØRRE ALLE



HOVEDGADEKVARTERET - VESTERGADE



LANDSBYKVARTERET - ROLIGHEDSVEJ

## INDHOLD

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| INDLEDNING .....                                                                                 | 3  |
| Formål .....                                                                                     | 3  |
| Faglige og lokale input - Rollefordeling.....                                                    | 4  |
| Dialogprocessen med borgerne .....                                                               | 5  |
| Notatets opbygning.....                                                                          | 6  |
| INPUT TIL BESLUTNINGEN .....                                                                     | 7  |
| Gældende planlægning .....                                                                       | 7  |
| Rammer i Kommuneplan 2017-2029.....                                                              | 7  |
| Retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 .....                                                     | 8  |
| Screening af Kulturmiljøer – Middelfart Kommune .....                                            | 10 |
| Rådgivernes kortlægning og faglige vurdering.....                                                | 13 |
| Hvorfor anbefale bevarende lokalplan for Strib?.....                                             | 13 |
| Kortlægning af Strib .....                                                                       | 15 |
| Forslag til principper for bevarende lokalplan .....                                             | 25 |
| Spilleregler for 4 bevaringsværdige kvarterer med udgangspunkt i<br>rådgivernes kortlægning..... | 35 |
| Input fra borgerne.....                                                                          | 40 |
| Hovedkonklusion – borgernes input.....                                                           | 41 |
| Deldrøftelser og -konklusioner .....                                                             | 41 |
| Følgegruppens reaktion på rådgivernes anbefalinger .....                                         | 46 |
| RÅDGIVERNES KONKLUSION.....                                                                      | 47 |

# INDLEDNING

## Formål

Med afsæt i en underskriftsindsamling i Strib, besluttede Økonomiudvalget 2020 at igangsætte en proces, for at afklare hvorvidt, der skal udarbejdes en lokalplan, der kan sikre bevarelse af det gamle Stribs kvaliteter og sikre en styret udvikling.

*Som konklusion på borgernes underskriftsindsamling lød det:*

*”Med et ønske om at bevare den unikke og charmerende stemning og kulturarv i Strib, opfordrer vi derfor, med denne underskriftindsamling, Middelfart kommune til at udarbejde en lokalplan, som sikrer bevaring og styret udvikling af de bevaringsværdige og kulturhistorisk værdifulde bygninger og kvarterer”.*

Det blev besluttet, at processen skulle indledes med offentlig dialog omkring Stribs særlige kvaliteter, evt. afgrænsning af en bevarende lokalplan samt ideer og forslag til indhold i en eventuel efterfølgende lokalplan. Det blev understreget overfor borgerne, at beslutningen om igangsætning af en planproces først skulle tages efter afslutning af en afklaringsproces med inddragelse af en lokal følgegruppe.

Afklaringsprocessens hovedformål var at afklare om der skal der igangsættes udarbejdelse af lokalplan med bevarende sigte. Herunder:

- en vurdering af, hvordan en eventuel bevarende lokalplan skal afgrænses (udpegning af områder/ kvarterer)
- en udpegning af, hvilke principper en evt. bevarende lokalplan skal indeholde for at sikre Stribs særlige kvaliteter.

Afklaringsprocessen er gennemført og resultaterne er beskrevet i dette notat udarbejdet af rådgiverteamet JWH Arkitekter, Plan Gruppen og Territorium.

Notatet beskriver resultaterne af både rådgivernes og borgernes input til processen. Rådgiverteamets kortlægning og faglige vurdering af Stribs kvaliteter giver samlet anbefalinger til udpegning af 4 områder i Strib, hvis kvaliteter, karakter og identitet kan sikres via principper for bevaring, som rådgiverteamet har skitseret og anbefalet. Resultaterne fra den inddragende borgerproces, med borgermøde og følgegruppe som sparringspart giver samlet et billede af en proces, hvor de borgere, der har været involveret, overvejende tilkendegiver en interesse i at få udarbejdet en bevarende lokalplan for dele af det gamle Strib, dog med forskellige opfattelser af, hvor restriktiv en sådan skal være.

Økonomiudvalget tager stilling til evt. igangsætning af en planproces den 15. juni 2021.

## Faglige og lokale input - Rollefordeling

For at styrke den faglige viden har der til processen været knyttet en række rådgivere, der har:

- bidraget med historisk viden om Strib,
- belyst forskellige forhold omkring bevaring, kulturhistorie og planlægning,
- foretaget en kortlægning af byen samt
- udviklet en faglig vurdering af Stribs kulturhistoriske kvaliteter og bevaringsværdier.

For at indsamle mere viden om borgernes holdninger har processen været gennemført som en dialogproces i to faser:

1. afholdelse af et borgermøde med en overordnet dialog om værdierne i Strib og forslag til afgrænsninger
2. gennemførelse af en følgegruppeinddragelse, der gik mere i detaljen i forhold til afgrænsning af kvarterer og drøftelse af konkrete bevaringsforhold

Afklaringsprocessen har således været præget af en rollefordeling, hvor en række forskellige rådgivere har styrket den faglige viden om byen samtidig med at en række borgere har bidraget med deres holdninger og ideer – der også ganske ofte har været fagligt velkvalificerede.

Følgegruppen har været kommunens sparringspart i forbindelse med besvarelse af, hvordan en mulig afgrænsning for lokalplanen kunne se ud, og hvilke overordnede principper en bevarende lokalplan kunne omfatte.

Rådgiverteamet JWH Arkitekter, Plangruppen og Territorium har stået for:

- Gennemførelse af en typologisk kortlægning af Strib
- Analyse af Stribs kvaliteter, karakter og identitet samt faglig vurdering og anbefalinger til afgrænsninger og overordnede principper for en bevarende lokalplan
- Facilitering af afklaringsprocessen med følgegruppen
- Udarbejdelse af opsamlingsnotatet som input til den videre beslutningsproces og evt. planproces.

## Dialogprocessen med borgerne

Dialogprocessen skulle sikre, at en eventuel beslutning om at udarbejde en bevarende lokalplan for Strib forankres i en lokal viden og et lokalt engagement. Borgermødet blev gennemført i efteråret 2020 og følgegruppemøderne i foråret 2021. Corona restriktioner forhindrede et fysisk mødeforløb for Følgegruppen. Alligevel lykkedes det at gennemføre de planlagte møder online. Indholdet på møderne beskrives kort herunder mens resultaterne fra møderne beskrives i afsnittet 'Borgernes input'.

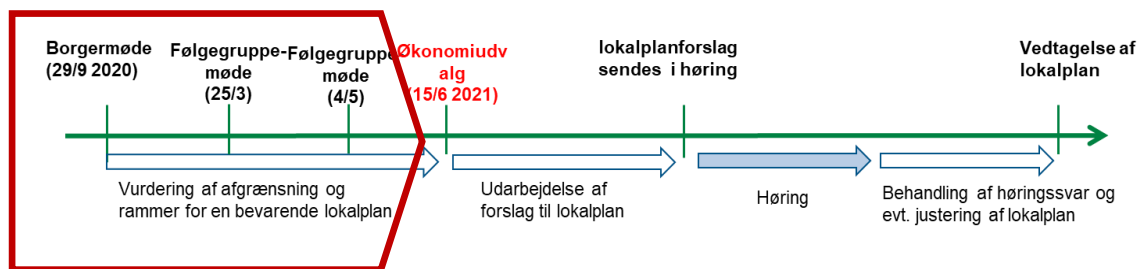
**Borgermødet** blev afholdt den 29. september 2020 i Strib. Med udgangspunkt i fire faglige vinkler på bevaring blev der gennemført en dialog og en fælles udpegning af værdierne i Strib. 20 borgere afleverede skriftlige input på mødet. Efter afholdelse af borgermødet blev der nedsat en følgegruppe, hvor drøftelserne kunne fortsætte.

**Det første følgegruppemøde** blev afholdt digitalt den 25. marts 2021. Som forberedelse til følgegruppens drøftelser var der udarbejdet en kulturhistorisk og byarkitektonisk analyse af byen, hvor bevaringsværdierne i Strib blev udfoldet og nuanceret. Denne analyse blev præsenteret og den efterfølgende dialog handlede om at komme tættere på Stribs kvaliteter og mulige temaer i en lokalplan.

**Det andet følgegruppemøde** blev afholdt digitalt den 4. maj 2021. Som forberedelse var der denne gang blevet udarbejdet et forslag til afgrænsning af og delområder i en eventuel lokalplan samt forslag til en række principper for hvert delområde. Drøftelserne handlede om at få større klarhed over følgegruppens holdning til, om der skulle udarbejdes en bevarende lokalplan, hvor regulerende den i givet fald skulle være, og hvilken afgrænsning den kunne have.

Der er udarbejdet opsamlingsreferater fra både borgermøde og følgegruppemøderne.

*En samlede lokalplanproces skitseret af kommunen med markering af afklaringsprocessen*



## **Notatets opbygning**

Dette notat er som nævnt udarbejdet på baggrund af afklaringsprocessen, og de i den forbindelse udarbejdede analyser og forslag fra rådgiverteamet.

Notatets centrale del består af tre afsnit. Først samles der op på de relevante dele af den gældende planlægning for Strib. Dernæst opsummeres den faglige viden gennem fremlæggelsen af vores kortlægning og faglige vurdering som rådgivere. Endelig samler vi op på borgernes input til processen – både input fra borgermødet og fra følgegruppemøderne.

Notatets sidste afsnit indeholder vores faglige konklusioner på hele afklaringsprocessen som input til den politiske beslutning.

## INPUT TIL BESLUTNINGEN

Som input til beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for Strib er der som nævnt indsamlet og udarbejdet et baggrundsmateriale, der er opsummeret i afsnittene herunder. Det består af:

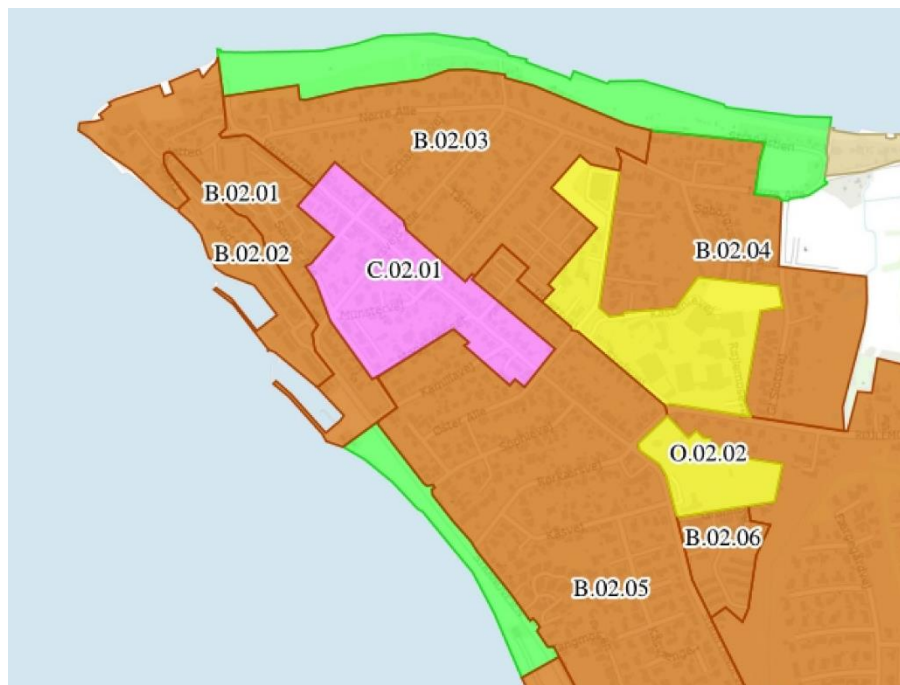
- **Gældende planlægning.** Dette materiale omfatter dels den gældende Kommuneplan 2017-2029 og dels en rapport om Screening af kulturmiljøer (*'Screening af Kulturmiljøer – Middelfart Kommune'*, udarbejdet af Arkitektskolen i Aarhus i samarbejde med Realdania, udgivet 2018). Det samler op på den allerede eksisterende viden om kulturmiljøer og bevaringsforhold, og udgør den planlægningsmæssige ramme for en eventuel bevarende lokalplan.
- **Rådgivernes kortlægning og faglige vurdering.** Med udgangspunkt i en tidligere udviklet model for analyse af de historiske stationsbyers kvaliteter har rådgiverteamet besøgt byen og foretaget en analyse og vurdering af dens bevaringsværdi, med forslag til principper for en bevarende lokalplan. (*'De historiske stationsbymidter som kulturarv'*, udgivet i år af Realdania).
- **Input fra borgerne.** Som nævnt har der siden efteråret 2020 været gennemført en borgerproces i Strib, der blandt andet resulterede i udpegningen af en følgegruppe. Input fra denne proces, herunder særligt følgegruppens overvejelser i forhold til en bevarende lokalplan, er opsummeret.

### Gældende planlægning

#### Rammer i Kommuneplan 2017-2029

Det gamle Strib er omfattet af en række eksisterende kommuneplanrammer, der udgør udgangspunktet for en eventuel kommende lokalplanlægning. Skemaet og kortet herunder viser, hvilke af kommuneplanens rammeområder, der i dag gælder i Strib.

| Rammeområde | Anvendelse        | Bebyggelse                                         |
|-------------|-------------------|----------------------------------------------------|
| B.02.01     | Boligformål       | 30 %, 2 etager og 8,5 m                            |
| B.02.02     |                   | 40 % ved tæt-lav bebyggelse og institutionsbyggeri |
| B.02.03     |                   |                                                    |
| B.02.04     |                   |                                                    |
| B.02.05     |                   |                                                    |
| C.02.01     | Centerformål      | 50 %, 2½ etager og 12 m                            |
| O.02.01     | Offentlige formål | 40 %, 2 etager og 12 m                             |
| O.02.02     | Offentlige formål | 40 %, 1 etage og 10 m                              |



*Kort over kommuneplanrammer i Strib*

### Retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029

I afsnittet om kulturhistorie (4.2) i Kommuneplan 2017-2029 for Middelfart Kommune fastlægges det som overordnet målsætning, at:

- Trekantområdets kulturarv og dens værdier skal beskyttes og kendskabet hertil udbredes.

I forlængelse heraf fastslås det i afsnittet 'Det vil vi – Middelfart' blandt andet at kommunen vil:

- Bevare og udvikle vores fysiske kulturarv gennem planlægning, så kulturarvens potentiale udnyttes i kommunens udvikling.
- Skabe øget fokus på bevaringsarbejdets betydning og potentialer for udvikling og fastholdelse af attraktive og velfungerende byrum i menneskelig skala til gavn for både borgere, turister og besøgende.
- Sikre at en bæredygtig fysisk udvikling sker i dialog og med respekt for de steds-specifikke helheder og kvaliteter, der er os givet på forhånd.

I forlængelse af disse målsætninger er der i Strib udpeget 2 kulturmiljøer (retningslinje 4.2.1a) og en række bevaringsværdige bygninger (retningslinje 4.2.2.).



#### *Retningslinje 4.21a – Kulturmiljøer*

I Strib by er der registreret 2 kulturmiljøer:

- Vestergade (Hovedgade)
- Nørre Alle m.m. (Villakvarter fra 1900-1920)

Områdernes udstrækning fremgår af kommuneplanens kortgrundlag og af kortudtrækket herunder.

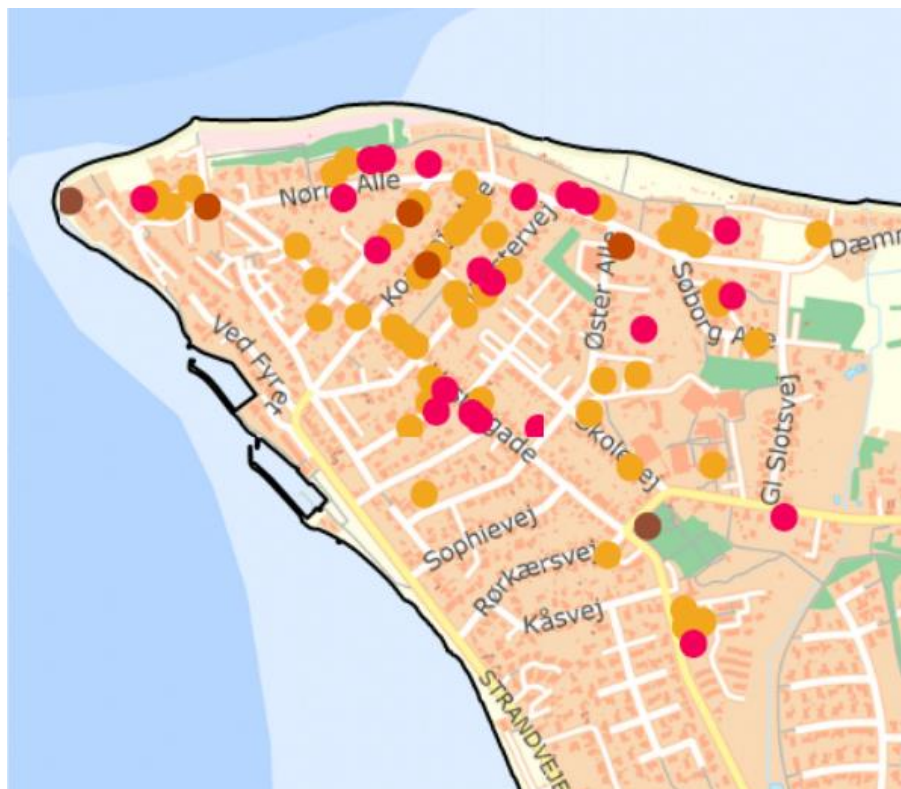


*Kort over kulturmiljøer i Strib*

I den overordnede retningslinje for kulturmiljøer er det fastslået, at der inden for de udpegede kulturmiljøer kun må planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

#### *Retningslinje 4.2.2 – Bevaringsværdige bygninger*

I Strib er der desuden registreret en del bevaringsværdige bygninger. De fremgår af kommuneplanens kortgrundlag og af kortudtrækket herunder.



*Kort over bevaringsværdige bygninger i Strib*

Som det fremgår, ligger størstedelen af de bevaringsværdige bygninger inden for de udpegede kulturmiljøer.

### Screening af Kulturmiljøer – Middelfart Kommune

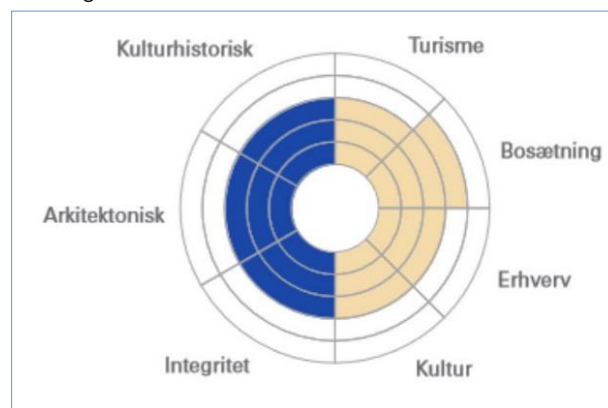
I 2018 er der som nævnt udgivet en rapport, der indeholder en screening af kommunens kulturmiljøer. Kulturmiljøerne screenes på *kulturmiljøets værdi*, herunder dets kulturhistoriske og arkitektoniske værdi samt dets helhed og sammenhæng. Kulturmiljøerne screenes desuden på deres *egenskaber* i relation til turisme, bosætning, erhverv og kulturformidling.

I rapporten er der screenet tre områder i Strib:

- Vestergade (område 14)
- Gl. Strib, Nord (område 15)
- Gl. Strib Syd (område 16)

Rapporten indeholder følgende vurderinger og beskrivelser:

### Vestergade



Vurderingsdiagram - Vestergade

Vestergade har et langt lige forløb, og bebyggelsen består af villaprægede gadehuse, forretninger og småhuse, der ligger tæt langs vejen. Husene har hovedsageligt bevaret deres oprindelige stil og præg. Vestergades forløb fordeler trafikken til de tilstødende villaveje. Den er således stadig byens hovedgade og har bevaret noget handelsliv, selvom meget er flyttet uden for den ældre bykerne. Vestergade rummer i dag primært beboelse.

### Gl. Strib, Nord



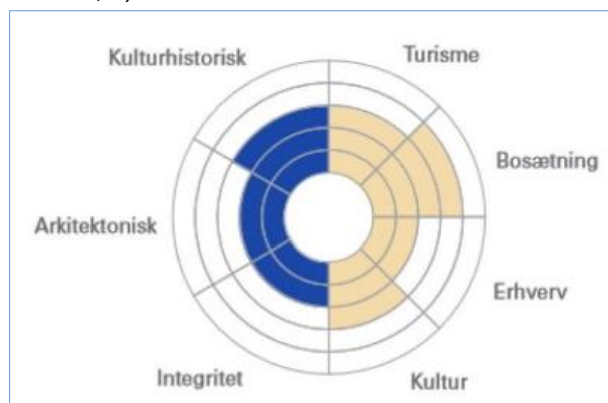
Vurderingsdiagram – Gl. Strib, Nord

Nord for Vestergade ligger Stribs mondæne villakvarter med fine alleer langs de fleste veje. De største villaer ligger langs Nørre Alle og slutter ved den markante Færgesgård. Syd for Nørre Alle er villaerne især præget af Bedre Byggeskik. Her ligger også vandtårn og missionshus.

De forskelligartede villaer danner en varieret og formfuldendt helhed med rumlige og arkitektoniske kvaliteter. Langs skrænten og stranden findes flere elementer med

bl.a. anløbsbro og fyrtårn, men området ved fyrtårnet er påvirket af de nye boliger og fritidshuse mod øst.

*Gl. Strib, Syd*



*Vurderingsdiagram – Gl. Strib, Syd*

Syd for Vestergade falder terrænet ned mod Strandvejen. Dette område har en mere sammensat karakter end i resten af byen. Her blev opført boliger til de ansatte ved jernbanen og færgerne. Der er kun få rester tilbage af stationen og færgedriften ved havnen med den gamle smedje og pullerter langs kajen.

Den mere blandede bebyggelse rummer mange fine villaer som i resten af Strib, men langs vandet er der kun bevaret få ældre elementer. Her bærer miljøet præg af nyere boliger og marina langs kysten.

## Rådgivernes kortlægning og faglige vurdering

Følgende afsnit beskriver:

- Hvorfor rådgiverne anbefaler udarbejdelse af en bevarende lokalplan for fire områder/kvarterer i Strib
- En sammenfatning af rådgivernes kortlægning af Stribs *kvaliteter, karakter og identitet* med en særlig karakteristik af de fire områder
- Rådgivernes anbefalinger til principper og spilleregler, der kan medvirke til at styrke karakteren og identiteten i hver af de fire områder

### Hvorfor anbefale bevarende lokalplan for Strib?

Helt overordnet er det rådgivernes vurdering, at Strib har en karakter og en identitet, der gør den fortjent til en bevaringsværdig lokalplan for fire områder eller kvarterer i det gamle Strib.

For at gøre sig fortjent til en bevarende lokalplan skal et område, en bydel eller et kvarter rumme særlige kvaliteter, have en speciel eller typisk karakter, en samlet identitet, som man ønsker at bevare og styrke i en fremtidig udvikling. Disse egenskaber er fundet for følgende 4 kvarterer:

**”Havebykvarteret” - allégaderne**, er et tidstypisk, meget klart og velbevaret eksempel på realisering af havebyidealene fra starten af 1900-tallet, med en smuk sammentænkning og udformning af hus, forhave og gade, hække og gadetræer og med en samling af arkitektonisk markante huse.

**”Skræntbebyggelsen” - Nørre Alle**, er eksempel på et typisk, velplaceret villakvarter på større parceller, udbygget fra slutningen af 1800-tallet og frem til i dag med en unik beliggenhed på havskrænten mod Kattegat. Kvarteret repræsenterer samme by-byggeskik med hus, forhave og beplantet gaderum som ”Havebykvarteret”.

**”Hovedgadekvarteret” - Vestergade**, er et sjældent intakt, tidstypisk eksempel på en haveby-hovedgade, hovedsagelig bestående af enkelthuse med hækafgrænsede for haver plus enkelte ”byhuse” med erhverv og offentligt forareal. Hovedgadens tættere bymæssighed viser sig i smallere og dybere grunde, der giver tættere facader, dog stadig med hække og gadetræer som i ”Havebykvarteret” og ”Skræntkvarteret”.

**”Landsbykvarteret” - Rolighedsvej**, tilhører Stribs første, mere organisk opståede bebyggelse med en typisk blanding af restaurerede rønner og velbevarede villaer i forskellig størrelse og arkitektur. Kvarteret har en unik beliggenhed på toppen og spidsen af Stribs bakkedrag og pynt, der har formet dette særlige sted



*Rådgivernes vejledende afgrænsning af de 4 kvarterer*

De øvrige kvarterer i Stribs gamle midte "Færggårds-kvarteret" nordvest for hovedgaden og "Sydvest-kvarteret", sydvest for hovedgaden er mere blandede og uhomogene (et miks af villaer, parcelhuse, rækkehuse, tæt-lav bebyggelse, etc., frit placeret på deres matrikler) og derfor ikke bevaringsværdige på samme måde som de udpegede kvarterer.

Det nye "Havne- eller Banekvarter" på det gamle jernbane- og havneterræn domineres af nybyggede tidstypiske gavlrækkehuse langs vand og færgelejer. Bebyggelsen referer til bryggehuse men samtidig med en association til togstammer på de nedlagte spor. "Havne- eller Banekvarteret" er et velplanlagt, karakteristisk kvarter med egen identitet skabt med inspiration fra områdets historiske betydning men for nyt og ufærdigt til en bevarende planlægning

Det samme kan siges om spidsen af pynten, der er nybygget med store, arkitektonisk markante, moderne villaer til både Lillebæltssiden, Kattøgatsiden og omkring fyrets omdannede bygningsanlæg. Selv om dette område kan siges at forlænge "Skræntkvarterets" karakter rundt om pynten, er det for nyt til at legitimere en bevarende planlægning.

### Kortlægning af Strib

Rådgivernes beskrivelse og anbefalinger tager udgangspunkt i en kortlægning af Stribs typiske karaktertræk, kvaliteter og sammenhænge (det vi kalder en typologisk kortlægning)

Kortlægningen har drejet sig om kvaliteterne i beliggenhed, bebyggelse, bygninger og byudstyr, hvor et sammenfald af disse kvaliteter har været kvalificerende for udpegning af de fire kvarterer. Kortlægningen omfatter en besigtigelse på stedet med fotoregistrering, en analyse af historiske og nutidige kort, herunder topografiske kort og landskabstemaer samt studie af luftfotos og google fotoregistreringer.

I det følgende præsenteres først en sammenfattende beskrivelse af Stribs karakter og identitet efterfulgt af en kort beskrivelse af temaerne i den typologiske kortlægning med eksempler på udbytte fra den konkrete kortlægning i Strib, hvorefter de fire udpegede kvarterers særlige kvaliteter og karaktertræk beskrives hver for sig.

### Sammenfattende beskrivelse af Strib som grøn haveby

Kortlægningen af Strib giver en beskrivelse af en by med identitet som en grøn haveby med en markant beliggenhed ved sund og bælt. Strib har flere bevaringsværdige kvarterer, der er præget af allégader, allétræer og velfriserede villakvarterer med forhaver.

Byen er placeret på pynten og bakken, "Knolden" - ud mod Kattegat og indsejlingen til Lillebælt. Byens historie viser sig i bastioner, fyrtårne og færgelejer, der stadig spiller en rolle for byens identitet og måden den udvikler sig på.

På grund af Stribs relativt nye opståen, sammenlignet med andre danske stationsbyer, og på grund af dens geografiske "hjørneplacering" på en pynt har tidlige historiske monumenter og dynamoer ikke spillet så stor en rolle i byens udvikling, med undtagelse af færgehavnene og Færgegården. Der er få spor fra færgehavnene, men havnefunktionen er fastholdt og udviklet til ny lystbådehavn. Færgegårdens nye rækkehusbebyggelse, er placeret som en herregårdslignende akse og markerer historien med kanoner foran det gamle hovedhus.

Hovedgaden som samlet dynamo er intakt. På grund af Stribs sene udvikling og særlige lokale status med et mindre opland, har hovedgaden udviklet sig som et mindre bymæssigt men til gengæld grønt sammenhængende hovedgadestrøg. Der forekommer ingen større centerbebyggelser med dominerende parkeringsarealer.

Bebyggelsen og byrummene/gaderne giver Strib sine karakteristiske træk, ikke mindst i de fire udpegede, bevaringsværdige kvarterer. Stribs sene udvikling og opblomstring omkring 1900-tallet, som en ferie- og boligby med god tilgængelighed fra Fredericia, trekantområdet og Odense, har formet byen efter den tids by-ideal, som

et meget typisk og rent eksempel på en haveby – særligt allégaderne og nordskrænten.

Blandt de udpegede bevaringsværdige kvarterer finder vi fine eksempler på havebyens typiske sammenhæng mellem huse, forhaver, hække og træbeplantede gader. Husene i havebyen består mest af enkeltstående villaer/punkthuse med kun få eksempler på tæt-lav bebyggelser og rækkehusbebyggelser.

Byens mest markante aptering/ byinventar i form af hække og allé-træer hører historisk med som en del af kvarterernes karakter og identitet.

#### ***Den anvendte typologiske kortlægningsmetode***

*Rådgiverteamet har anvendt en typologiske kortlægningsmetode til kortlægning og analyse af Stribs kvaliteter og sammenhænge. Det, der skaber en særlig bevaringsværdig bymæssig identitet, er knyttet til følgende typiske træk kaldet typologier:*

- 1. *Naturlig og kulturskabt stedlighed:*** Terrænet og landskabet, hvor byen er opstået sammen med byens historie og fortællinger.
- 2. *Monument/ dynamo:*** Historiske monumenter som kirke, slot, station, hovedgade eller et fyrtårnskompleks og i nyere udgaver, skole, supermarked, idræts- eller ældrecenter, etc. med deres betydning for byliv og udvikling.
- 3. *Bebyggelse og byrum:*** Bebyggelsestyper som tæt gadebebyggelse, åben vil-labebyggelse, parcelhuse etc. og "byrum" som gader, torve, pladser, parker etc.
- 4. *Bygning og facade:*** Enkeltbygninger/ bygningskomplekser, rønner, byhuse borgerhuse med deres specielle eller typiske arkitektoniske udformning og udtryk.
- 5. *Aptering:*** Byens, bydelens eller kvarterets beplantning, belægning, belysning, møblering, skiltning, etc.

*Udpegningen af bevaringsværdige bydele, kvarterer eller bebyggelser i Strib beror således på en samlet kortlægning og vurdering af kvaliteterne indenfor disse typologier.*



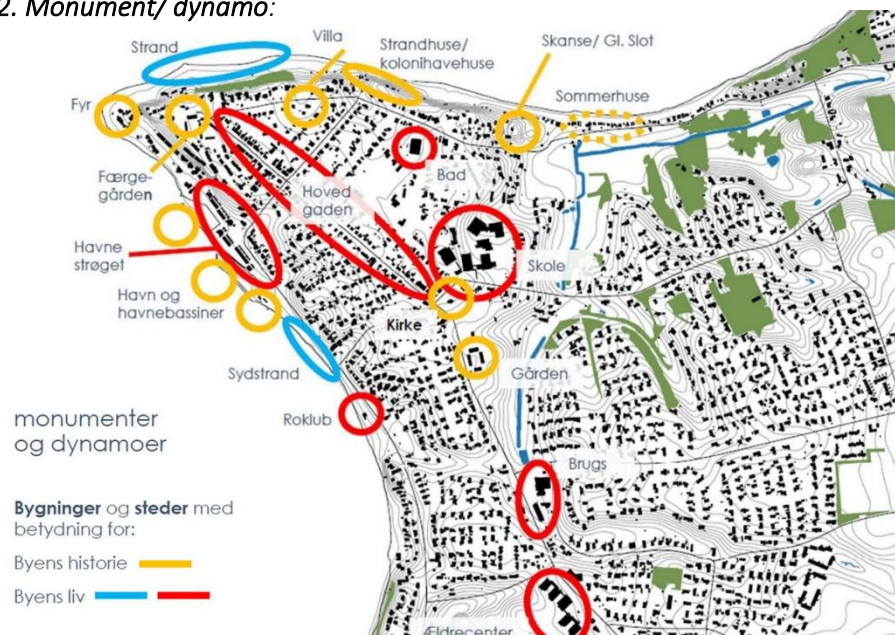
## UDSNIT FRA KORTLÆGNINGEN

### 1. Naturlig og kulturskabt stedlighed:



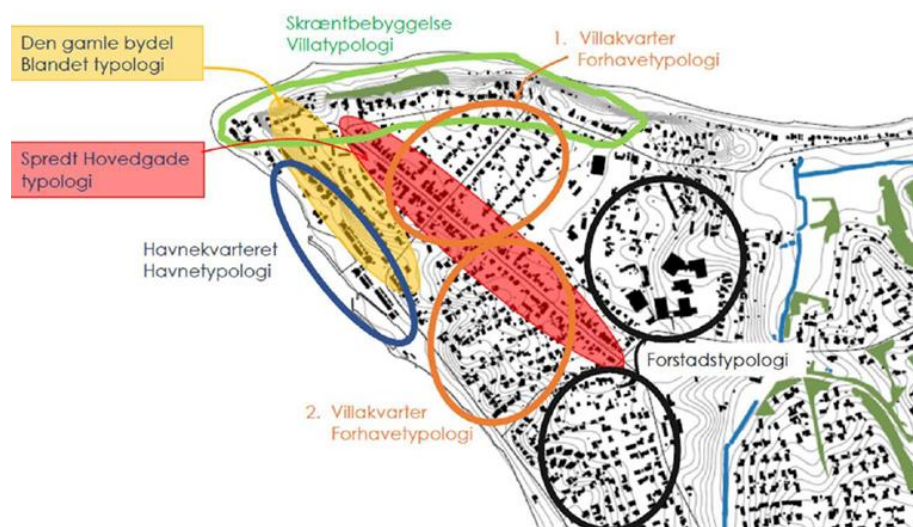
Det historiske kort og det topografiske kort viser, at Strib blev skabt på en pynt og en knold af-skåret fra hovedlandet med vådområder og vandløb. Hovedgaden og banen blev anlagt, hvor der var mest tørskoet og flad adgang. Den tidligste bebyggelse kom rundt langs havskrænten. Bl.a. fordi byens udvikling tog fart lidt forsinket i forhold til landets øvrige stationsbyer er Strib speciel, ikke blot pga. sin beliggenhed på en knold omgivet af vand, men også pga. sin særlige bebyggelsesform. Stribs naturskabte stedlighed er i dag fortsat genkendelig og strukturerende for byudviklingen. Knolden er i dag fuldt bebygget og afgrænser hvad, der kunne kaldes den historiske bymidte.

### 2. Monument/ dynamo:



Diagrammet viser registrering af bygninger og steder med betydning for byens historie, fortællinger og liv. Stribs hovedgade som samlet dynamo med butikker, erhverv og service er ikke så koncentreret som traditionelt i samtidens stationsbyer. Havnepromenaden er med sine nye, tætte bebyggelse, ved at gøre hovedgaden rangen stridig som Stribs strøg.

### 3. Bebyggelse og byrum



*Dette bebyggelsesdiagram viser Stribs forskelligartede kvarterer/ forskellige bebyggelsestypologier. Allégaderne sammen med Skråntbebyggelsen Nørre Alle har en tydelig struktureret bebyggelse, som punkthuse langs alléerne. Vestergade har som byens rygrad og strøg en mere sammenhængende bebyggelse og smallere grunde. Den gamle bydel og kvartererne syd for Vestergade har en mere løs struktur med blandet bebyggelse. Endelig er der opstået et havnestrøg med en typisk moderne havnetypologi i form af gavlrækkehuse.*

### 4. Bygning og facade samt

### 5. Aptering



*Besigtigelse, fotoregistrering og studier af bebyggelse, enkeltbygninger og facader samt af byens aptering, der sammen med bebyggelsen og facaderne har stor betydning for oplevelsen af byens attraktivitet. Strib er domineret af villa- og parcelhustyper med afstand mellem husene og med hække, der omkranser for- og baghave. Stribs midte (knolden) rummer flere bevaringsværdige huse i både stor og lille størrelse, prangende og beskedne udgaver. Stribs vigtigste karaktergivende aptering er beplantningen i form af gadetræer, hække, skråntbevoksning og parkbeplantning.*

## Karakteristik af 4 udvalgte kvarterer

### "Havebykvarteret" - allégaderne



"Havebykvarteret" er et meget klart, eksempel på et kvarter planlagt og realiseret efter det tidlige 1900-tals havebyidealer. Kvarteret er beliggende som en velplejet grøn midte i det gamle Strib og på "Knolden" med glimtvis udsigter til Lillebælt.

Bebyggelsen hænger sammen i et system af huse/villaer med baghave og forhave, der ligger ud til gaden med allé-træer. Husene ligger på egen grund med luft til både gade og nabohuse. Afstanden mellem hus og gade varierer, ligesom afstanden til nabohusene. Ofte er der god afstand bl.a. på grund af grundstørrelserne og en gennemsnitligt, relativt lav bebyggelsesprocent.

De ældre villaer har for flertallets vedkommende facaden/ansigtet vendt mod forhaven og gaden. Det understreger den åbne grønne by. Husene er overvejende i en etage med saddeltag og udnyttet tagetage.

Villaerne fremstår i varierede størrelser i overvejende god kvalitet. Deres arkitektoniske udformning og facadeudtryk varierer i mange stilarter. Der er få eksempler på nutidig arkitektur bortset fra enkelte parcelhuse i husrækken, der atypisk vender 'ansigtsløse' gavle mod gaden. Materialerne er overvejende rødt tegl eller pudsede og malede facader. Saddeltagene er for det meste belagt med røde tegl eller mørk skifer.

Kvarterets vigtigste karaktergivende aplanering/ byinventar er hække og gadetræer i grønne rabatter, der understreger den grønne by-vision. Belægning og øvrig aplanering



repræsenterer almindelig god dansk standard. Gadebelysningen er lav og parkagtig, tilpasset den træbeplantede gade.

Opmærksomhedspunkter:

- Bevar det sammenhængende system af huse/villaer med baghave og en forhave, der ligger ud til gaden med allé-træer.
- Bevar husenes orientering mod gaden - at husene vender facaden/ ansigtet mod gaden.

### "Skræntkvarteret" - Nørre Alle



"Skræntkvarteret" er et eksempel på et grønt velhaverkvarter bygget fra perioden omkring 1900-tallet og frem til i dag. Kvarterets beliggenhed er attraktiv på "Knoldens" nordvendte skrænt med udsigt.

Foruden erindringen om historiske bastioner og fyrtårne, samt sommerliv knyttet til strand og forlystelses-pavillon, finder vi en del monumentale huse. En del ældre villaer ligger på store matrikler med lav bebyggelsesprocent, men også større nye villaer er klemte inde på mindre grunde.

Som i "Havebykvarteret" er husene vendt mod gaden, hvor forhaven støder op til den træbeplantede Nørre Alle. Husene er tilbagetrukket fra gaden med varierende men større afstand end i "Havebykvarteret".

Kvarterets huse er for det meste større enkeltstående villaer i god arkitektonisk kvalitet, i én til to etager med saddeltag. De nyeste villaer fremviser en større variation i tagformer, ofte flade tage. Kvarteret har de senere år fået tilført moderne huse, for nogle vedkommende i ubestemmelig stilart.

De ældre huses materialer er overvejende røde tegl eller pudsede og malede facader, mens de nyere viser en større materialerigdom. Vi ser flest saddeltage med røde tegl eller mørk skiffer, men også nye hustage i pap, eternit eller zink.

Kvarterets vigtigste karaktergivende aptering/ byinventar er som i "Havebykvarteret" hække og gadetræer i grønne rabatter. Belægning og øvrig aptering er i god dansk standard og gadebelysningen også her tilpasset gadens karakter.

Opmærksomhedspunkter:

- Bevar afstand og luft mellem husene og mulighed for udkig mellem husene.
- Som i "Havebykvarteret" må husenes gadevendte facade respekteres
- Undgå at erstatte forhaver med belagte parkeringsarealer

### "Hovedgadekvarteret" – Vestergade



"Hovedgadekvarteret", Vestergade er ryggraden i Stribs byudvikling – sammen med jernbane og færgehavn. Kvarteret er opstået langs ryggen på "Knolden" hen mod spidsen af pynten og fyret med blik til begge sider mod Lillebælt og Kattegat.

Som i samtidens stationsbyer har hovedgaden fungeret som sted og dynamo for byliv, handel og erhverv, men i Strib i en mere åben og grøn udgave, præget af mange boliger med forhave og færre butikker, værksteder eller liberale erhverv end man ellers så i stationsbyerne.

Vestergade er i dag en fredelig "haveby-hovedgade" med træer, hække forhaver og få og mindre butikker. Hovedgaden er skånet for huller i facaderækken som større butikskomplekser med parkeringsarealer kan være årsag til.

Bebyggelse er en blanding af enkeltstående mindre huse (rønner) med forhave og få enkelt- eller dobbelthuse med forarealer. Flest huse er i en etage med saddeltag. Matriklerne er smalle og dybe og giver en større tæthed i hovedgaden, ligesom bebyggelsesprocenten her er højere end i byens øvrige kvarterer. Forhusene vender alle facaden mod gaden som i de øvrige gamle kvarterer. Hovedgadens publikums-

vendte eller offentlige åbenhed bliver kun brudt ved den nye afvisende rækkehuslænge op mod Færggården. Bag mange af forhusene er der baghuse, værkstedsbygninger, annekser, etc.

De ældre huse fremstår overvejende med røde teglfacader eller som pudsede og malede facader og ofte med en varieret ornamentering af facadebånd, detaljerede tagudhæng, kviste og indgangspartier. Tagene er i røde teglsten, skiffer eller eternit. Hovedgaden har de seneste år fået et par eksempler på huse med et nutidigt, kubisk, minimalistisk udtryk, herunder fladt tag, der giver kontrast til gadens mere ornamenterede historiske stilarter.

Kvarterets aptering/ byinventar er som de øvrige kvarterer præget af hække og gadedetræer placeret omkring brede fortove og parkeringsbåse plus åbne forarealer foran butikker.

Opmærksomhedspunkter:

- Hav fokus på Vestergade som byens bystrøg. Tillad tættere bebyggelse end øvrige kvarterer og koncentrer livgivende dynamoer i hovedgaden.
- Opmærksomhed på forretningsfacader. Flere har fået en noget hårdhændet og anonymiserende fornyelse med utilpassede vinduespartier, kviste, skiltning, etc.

### "Landsbykvarteret" - Rolighedsvej



Landsbykvarteret omkring Rolighedsvej indeholder noget af den første bebyggelse i Strib ved siden af den gamle Færgesgård. Fra sin ophøjede placering på den yderste spids af "Knolden" og pynten har kvarteret et enestående 360 graders panorama til hav, bælt og landskaber.

Bebyggelsen omkring den lille "interne" gade, Rolighedsvej er tydeligvis uplanlagt og organisk opstået alene en historisk landsby, selv om også denne bebyggelse som det øvrige Strib, er relativt ny og ikke knyttet til landbrug.

Bebyggelsens blanding af sammenbyggede rønner og fritliggende større og mindre villaer forholder sig friere til vej- og naboafstande end f.eks. det planlagte "Havebykvarter". Systemet med facader, der vender mod gaden, er dog det samme, som i de øvrige kvarterer.

Bebyggelsen fremtræder som et grønt miljø med og uden forhaver og hække mod vejen. Gade plus forarealer fungerer både som en opdeling af offentligt og privat domæne og som samlende gulv for "landsbyen".

I det lille kvarter er der meget blandede bygningstyper af sammenbyggede og ombyggede rønner side om side med store og små villaer i én og to etager og i forskellige arkitektoniske stilarter. På trods af det efterlader Rolighedsvej indtrykket af et sammenhængende og bevaringsværdigt lille kvarter.

Hovedadapteringen/ byinventaret udgøres af private hække, beplantninger, træer, carporte, etc. En gadebelysning med høje standere virker ude af skala med bebyggelsen og fremmed for miljøet.

Opmærksomhedspunkter:

- Hav respekt for Stribs oprindelige karaktertræk af landsby parret med havebyens system af facader og forhaver, der orienterer sig mod gaden.
- Hækafrænsningen af forarealer er ikke et typisk træk, der er kendetegnende for landsbytypologien. Her kan også arbejdes med sammenhængende belægnings, der kan danne sammenhængende bygulv/ byrum.



## Forslag til principper for bevarende lokalplan

En overordnet typologisk kortlægning af de 4 udpegede, bevaringsværdige kvarterer er grundlaget for vores anbefalede principper og spilleregler til kvarterernes bevaring, fornyelse og udvikling.

Anbefalingerne er fremstillet ud fra en helhedsvurdering af kortlægningen og ud fra ønsket om at bevare de 4 kvarterers karakter og identitet uden at blokere for deres videre udviklingsmuligheder.

Kortlægningen omfatter en screening af kvarterernes bebyggelsesprocenter, grundstørrelser (udstyknings), bygningsafstande til naboer, bygningsafstande til gade, etageantal, bygningshøjder plus afgrænsning mellem grund og offentlig gade og orientering af bebyggelse mod gaden (facade og tagformer). Screeningen er udført som analyse af vores besigtigelse på stedet, indsamlede kort og fotomateriale, herunder oversigtlige studier af grundstørrelser og bebyggelsesprocenter.

Principper og forslag til spilleregler er alene udtryk for rådgivernes anbefalinger. De skal læses som et udkast baseret på en kortlægning af overordnede strukturer og ekspertfaglig vurdering og ikke som eksakte målinger af bebyggelsen. Vurderinger må kvalificeres i en evt. kommende lokalplanproces.

Detaljerede principper for bygningers ydre fremtræden samt udpegning af bevaringsværdige ejendomme må ske sammen med en afvejning af, hvor restriktiv en lokalplan man ønsker i en evt. næste fase.

### **I det følgende beskrives:**

- Principper for den overordnede bebyggelsesstruktur i de 4 kvarterer:
  - Bebyggelsens type og afstande til nabo og gade
  - Bebyggelsens omfang
  - Bebyggelsens/ facadens orientering mod gaden
  - Facadetyper
- Systematisk opstillede anbefalinger til spilleregler i de 4 kvarterer med udgangspunkt i den ovenfor nævnte screening.

### Bebyggelsens type og afstande til nabo og gade

Nedenfor illustreres bebyggelsesstrukturen i hver af de 4 kvarterer.

Vi tager udgangspunkt i den typiske bygningstype i hver af de 4 kvarterer og de eksisterende huses afstande til naboer og gade. Typisk for alle kvartererne er karakteren af haveby med fritliggende huse med afstand til naboer og gade og med en forhave eller et forareal. Afstande til nabo og gade varierer i de forskellige kvarterer.

Bebyggelsesstrukturen i 'Hovedgadekvarteret' adskiller sig fra de øvrige kvarterer med eksempler på sammenhængende bebyggelse i den tætte del af Vestergade.

Principperne for bygningstyper og afstande må tage udgangspunkt i de eksisterende strukturer.

### *Principdiagram for bebyggelse i "Havebykvarteret" og "Skræntkvarteret"*



I "Havebykvarteret" og "Skræntkvarteret" er bebyggelsesstrukturen ensartet. Punkt-husbebyggelsen / fritliggende huse fastholdes med afstand til nabo og afstand til gaden.

Principskitsen ovenfor illustrer med udgangspunkt i "Havebykvarteret", at afstand til gaden er forskellig på syd og nordside af hensyn til sol i forhaven.

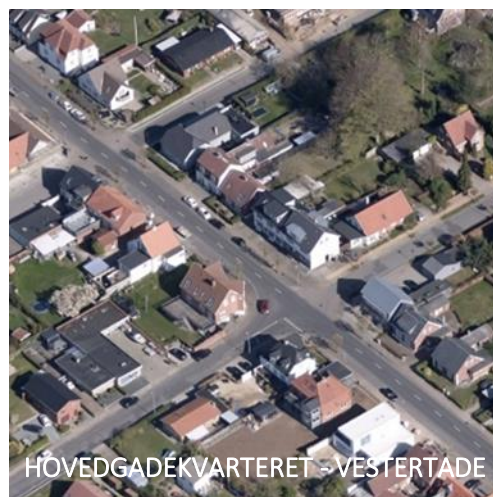
Afstande til gaden i "Skræntkvarteret" er generelt større end i "Havebykvarteret"

Foto øverst: "Havebykvarteret"

Foto nederst "Skræntkvarteret"



### *Principdiagram for "Hovedgadekvarteret", Vestergade*



I "Hovedgadekvarteret" er der både enkeltstående villaer og eksempler på sammenhængende gadehuse og enkelte dobbelthuse. Tæt randbebyggelse i skel mod gade er typisk for hovedgaderne i samtidige stationsbyer. Her adskiller Strib sig ved, at husene gennemgående har forhaver eller forarealer i byens hovedstrøg. Det understreger gadens særlige identitet som en del af Strib haveby. Punkthuse og sammenhængende bebyggelse i skel, med forhaver eller forarealer fastholdes som bebyggelsesprincip i "Hovedgadekvarteret".

### *"Landsbykvarteret", Rolighedsvej*

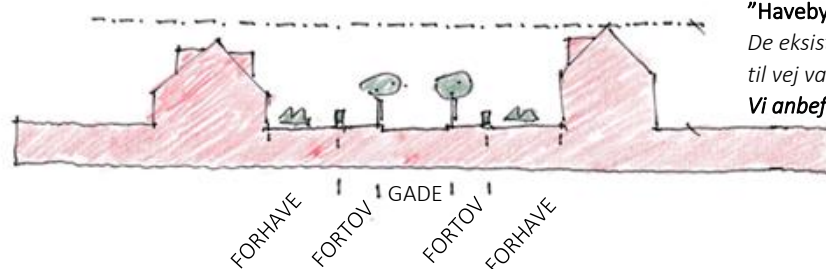
I "Landsbykvarteret" findes både enkeltstående større og mindre villaer samt "rønner", sammenbyggede og fritliggende.

"Landsbykvarteret er karakteriseret ved at være et tydeligt afgrænset kvarter på spidsen og toppen af Strib, samlet omkring Rolighedsvejs smalle, buede bane.

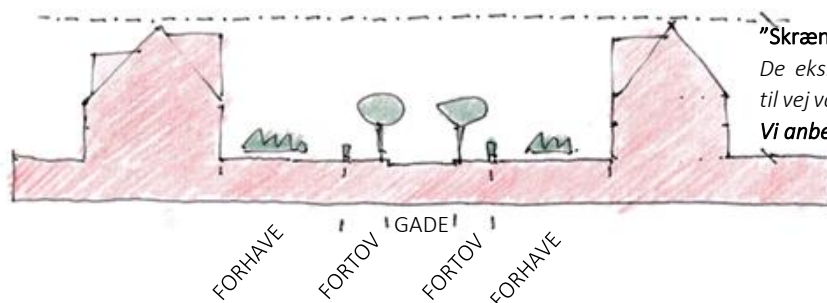
"Landsbykvarterets" identitet er knyttet til dens tilsyneladende tilfældigt organiserede variation af hustyper samt flydende overgange mellem offentligt og privat domæne, vej, forhaver/forarealer. Tag udgangspunkt i den varierede struktur under hensyntagen til helheden og sammenhængene.



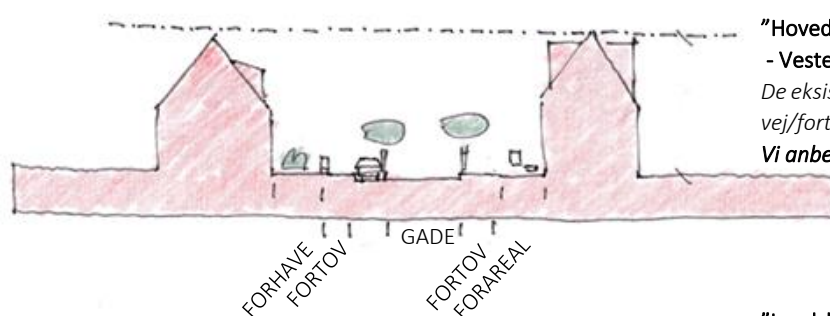
Til Stribs karakteristiske bebyggelsesstruktur hører også den måde husene er placeret med baghaver og forhaver, der grænser op til de grønne gaderum. Et princip, der må bevares for at fastholde den særlige karakter af haveby med forhaver/forarealer. Afstande til offentlig gade/fortov varierer i de 4 kvarterer



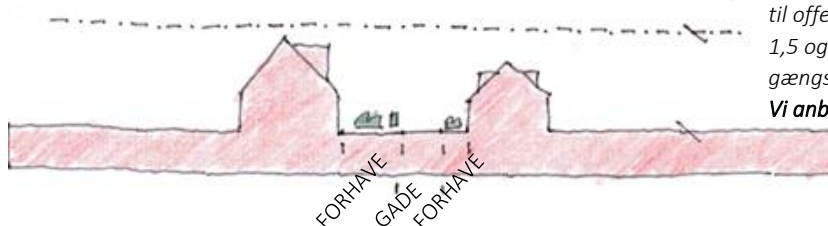
**"Havebykvarteret" - allégaderne**  
De eksisterende huses afstand til vej varierer mellem 4 og 10m.  
**Vi anbefaler 4-6m**



**"Skræntkvarteret" – Nørre Alle**  
De eksisterende huses afstand til vej varierer mellem 5 og 15m.  
**Vi anbefaler 5-10m**



**"Hovedgadekvarteret" - Vestergade**  
De eksisterende huses afstand til vej/fortov varierer mellem 3-5m.  
**Vi anbefaler 3-5m**



**"Landsbykvarteret" - Rolighedsvej**  
De eksisterende huses afstand til offentlig vej varierer mellem 1,5 og 7m med 5 som det gængse.  
**Vi anbefaler 2-5 m**



## Bebyggelsens omfang

### Bygningsomfang "Havebykvarteret", "Skræntkvarteret" og "Landsbykvarteret"

De tre kvarterer minder om hinanden i bygningsomfang set i forhold til grundstørrelser. I de to førstnævnte kvarterer ligger bebyggelsesprocenten på mellem 10 og 25% med få undtagelser. I "Skræntkvarteret" er der få eksempler på over 50%. "Landsbykvarteret" har en lidt tættere bebyggelse end de to andre. Vi anbefaler en bebyggelsesprocent på omkring 25% i de to første kvarterer (mod 30% i kommuneplanen) for at bevare den åbne havebystruktur og 30% i "Landsbykvarteret". I "Skræntkvarteret" er grundene typisk større, som gør det muligt at bygge i større omfang. Herunder og følgende sider præsenteres principskitser/eksempler for forskellige grundstørrelser – lille, mellem og stor med bebyggelse på 1, 1½ og 2 etager med højdegrænse på 8,5m.

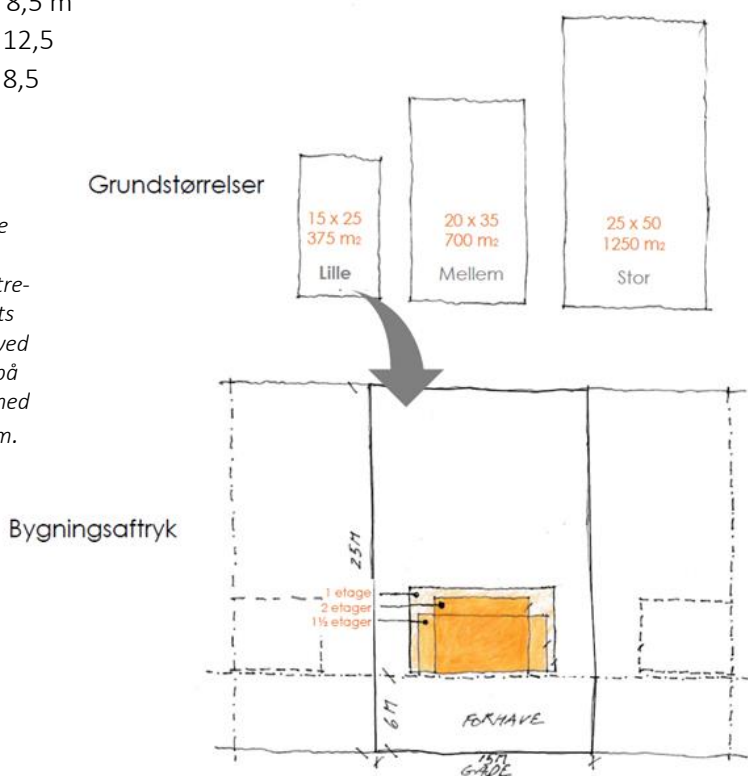
Med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse anbefaler varierede maxhøjder for de 3 kvarterer:

"Havebykvarteret": 8,5 m

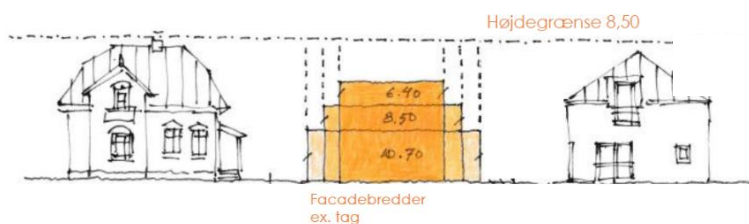
"Skræntkvarteret": 12,5

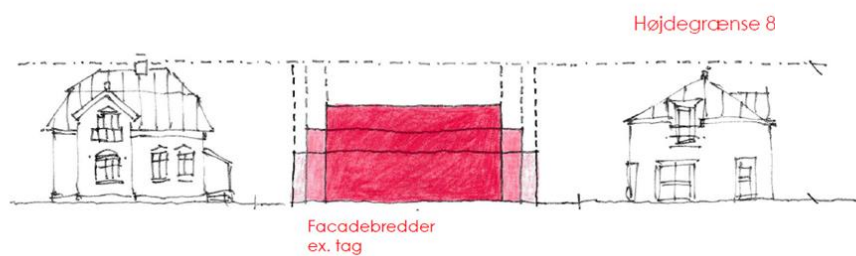
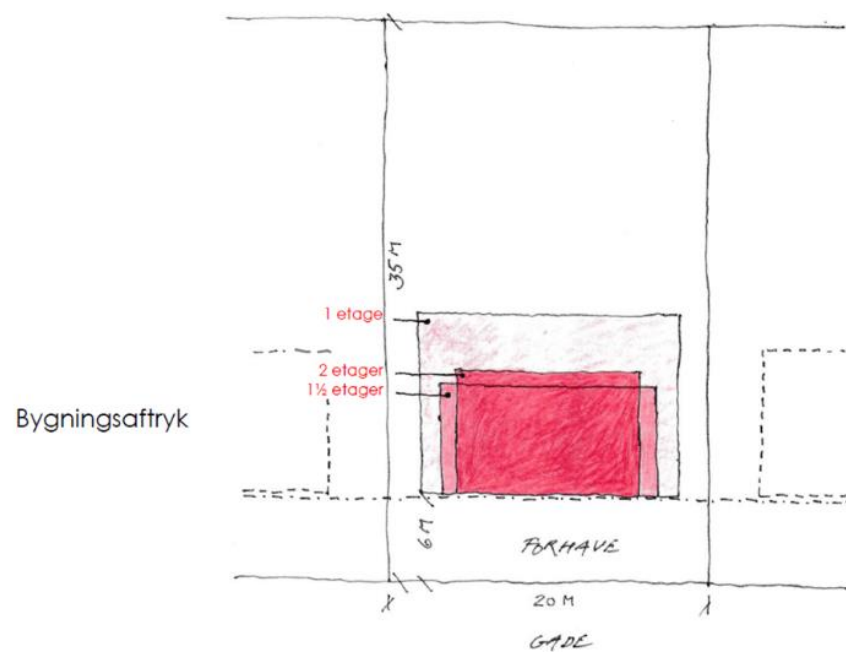
"Landsbykvarteret": 8,5

*Skitserne på denne og de følgende 2 sider er et volumenstudie, der illustrerer bygningsreglementets afstandskrav til naboer ved en bebyggelsesprocent på 25 i 1, 1½ og 2 etager med en højdegrænse på 8,5 m.*



Eksempel: Lille grund 375 m<sup>2</sup>  
Bygningsomfang ved  
bebyggelsesprocent 25  
i 1-½ og 2 etager

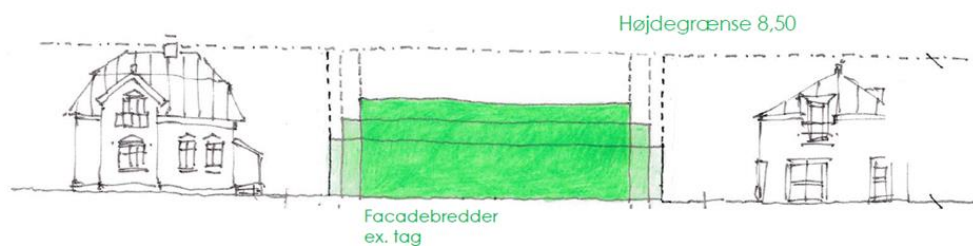
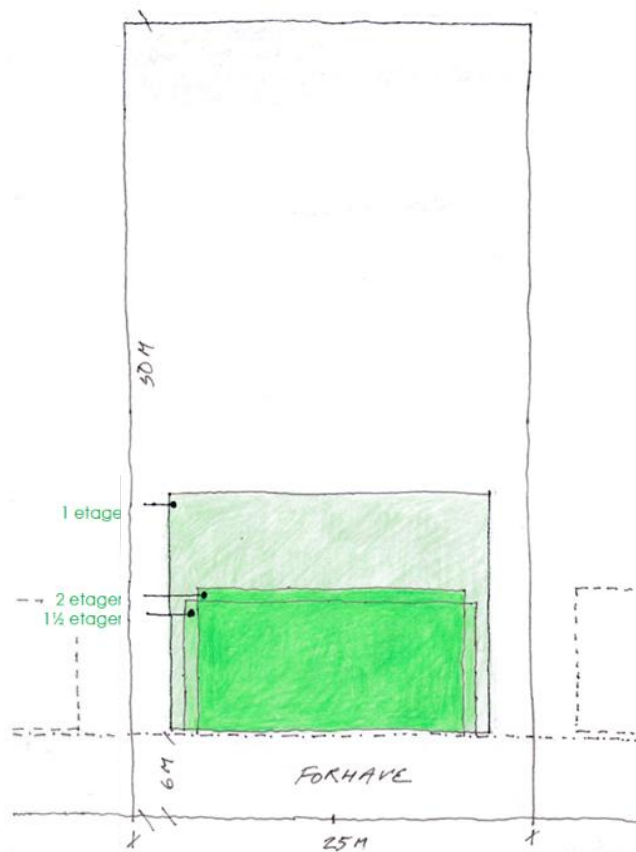




Eksempel: Mellemstor grund 700 m<sup>2</sup>  
Bygningsomfang ved bebyggelsesprocent 25 i 1-1/2 og 2 etager



Bygningsaftryk



Eksempel: Stor grund 1050 m<sup>2</sup>

Bygningsomfang ved bebyggelsesprocent 25 i 1-1½ og 2 etager

*Bygningsomfang "Hovedgadekvarteret", Vestergade*

Vestergade er byens strøg, hvor der bør tillades en tættere og mere kompakt urban bebyggelse jf. beskrivelsen i principdiagrammet for bebyggelsesstrukturen i "Hovedgadekvarteret" i afsnittet ovenfor.

- Anbefalet max bebyggelsesprocent 50%
- Anbefalede maxhøjde 12,5m



*Principskitse/illustration for bebyggelsesomfang i Vestergade.*

*Illustration af bebyggelsens omfang ved en bebyggelsesprocent på 50 i 2 etager med udnyttet tagetage, bygget i skel (til venstre) og 1 ½ etage med valmet tag, fritliggende hus (til højre)*

### Bebyggelsen/facadernes orientering mod gaden

Stribs bebyggelse mod gaden er i alle fire kvarterer kendetegnet ved, at facaderne/ husets ansigt vender fronten mod gaden. Husets front består af facaden med et tag vendt mod gaden ikke en gavl.

Orienteringen mod gaden består i sin helhed af en facade vendt mod gaden med en privat eller en semioffentlig forhave eller et forareal omkranset af en hæk eller et stakit.

Havebyens typiske frontalitet forsvinder, når huset vender gavlen mod gaden, med et åbent offentligt forareal.



Lav hæk – Semiprivat



Stakit – lidt mere åben karakter - Semioffentlig



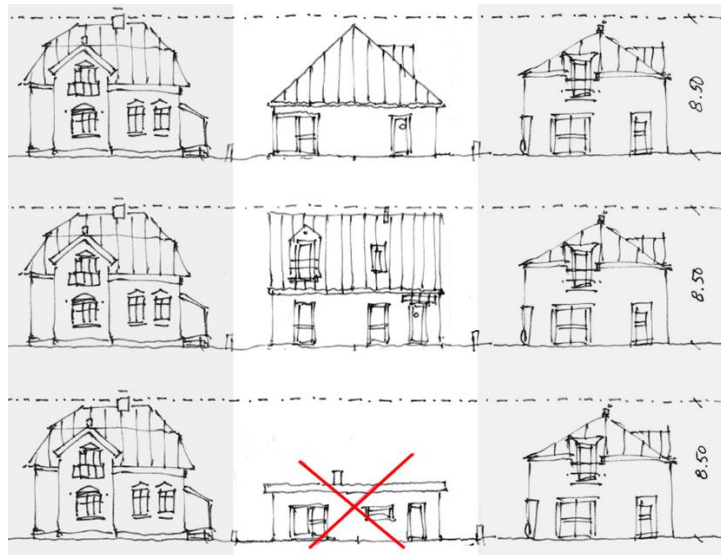
Åbent forareal – Offentlig

*To eksempler på huse med fronten vendt mod gaden med lav hæk eller stakit*

*Et eksempel, hvor gavlen er vendt mod gaden, uden den typiske afgrænsning af forhaven. Eksemplet er ikke tilpasset Stribs forhavekarakter.*

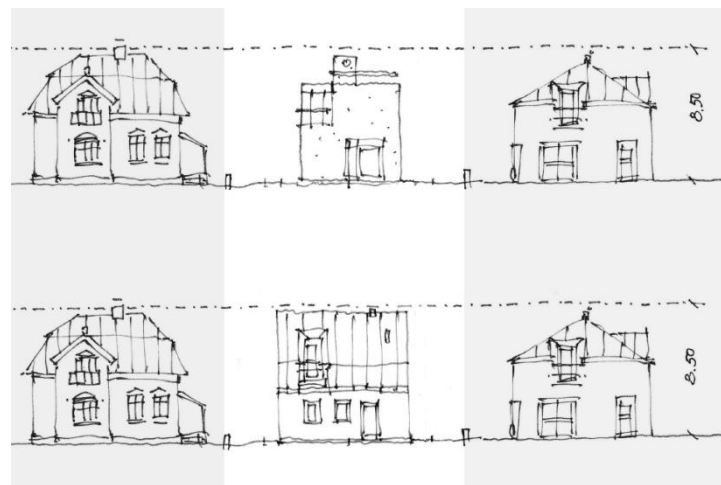
### Facade og hustyper/facader tilpasset typologien i Strib

Huse, der passer ind i Stribs bygningstypologi, vender som nævnt facaden mod gaden. Den typiske Stribvilla har saddeltag mod gaden eller et valmet tag. I "Havebykvarteret" og "Landsbykvarteret" er husene typisk villaer i 1 etage - I "Havebykvarteret" mest med udnyttet tagetage. I Skræntkvarteret er husene i 1-2 etager med eller uden udnyttet tagetage. Selvom den moderne villa er et sjældent syn i Strib, er det vores vurdering, at en sådan, med den rette tilpasning i proportioner og orientering mod gaden, kan indpasses med undtagelse af i "Landsbykvarteret", hvor en bygningstypologi med fladt tag ikke vil passer til kvarterets skala eller karakter.



#### *Eksempel*

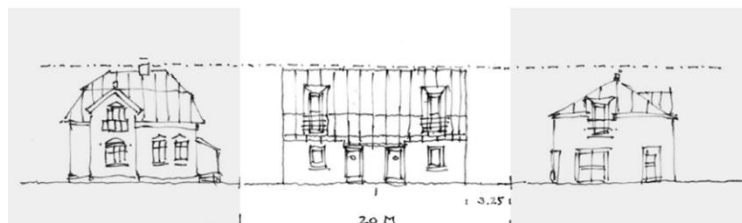
*Lille grund: 1 etages huse – øverst med valmet tag, i midten med saddeltag, nederst et eksempel på et etages hus med fladt tag, der ikke passer ind i helheden.*



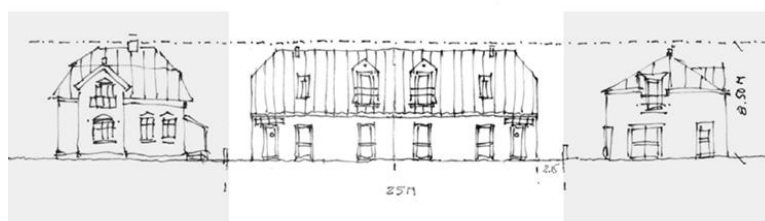
#### *Eksempel*

*Lille grund med 2 etagers og 1½ etagers huse: Øverst: Det moderne hus i to etager med fladt tag, der med sin volumen og tilpassede proportioner godt kan passes ind i sammenhængen.*

*Nederst: Hus med tag med trempelløsning, der uden videre passer ind i Stribs sammenhæng af saddeltage.*



*Eksempel:  
Mellemstor grund.  
Dobbelthus i en etage*



*Eksempel:  
Stor grund  
Dobbelthus i en etage*

### Spilleregler for 4 bevaringsværdige kvarterer med udgangspunkt i rådgivernes kortlægning

Forslag til spilleregler er som nævnt begrundet i rådgivernes samlede typologiske kortlægning af Stribs kvaliteter, karakter og identitet, herunder en screening af følgende:

- Bebyggelsesprocent
- Parcelstørrelser
- Bygningsafstand til naboer
- Bygningsafstand til offentlig gade
- Bygningshøjder og antal etager
- Grundafgrænsning
- Orientering mod gade

De følgende sider er en opstilling af vores screening med derafledte anbefalinger til spilleregler for hver af de 4 kvarterer.

| HAVEBYKARTERET                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | Screening                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rådgivernes anbefaling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bebyggelsesprocent</b>                 | De nuværende parcellers bebyggelsesprocent ligger mellem 10 og 25 med få undtagelser omkring 30.                                                                                                                                                                                                             | 25%<br>For at bevare en åben havebystruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Parcelstørrelser</b>                   | De nuværende parcellers størrelse ligger mellem 400 m <sup>2</sup> og 1200 m <sup>2</sup> med de fleste på 600 - 800 m <sup>2</sup> og færre over 1000 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                      | Ikke under de reglementerede 700 m <sup>2</sup> af hensyn til kvarterets punkthusstruktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bygningsafstand til naboer</b>         | Den nuværende bebyggelse er en punkthus-bebyggelse med enkeltstående villaer på egen parcel og med varierende men god afstand til naboerne.                                                                                                                                                                  | Bygningsreglementets afstands- og højdegrænseregler følges, hvilket vil være tilstrækkeligt til at bevare kvarteret åbne karakter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Bygningsafstand til offentlig gade</b> | De eksisterende huses afstand til offentlig vej varierer mellem 4 og 10 m.                                                                                                                                                                                                                                   | 4-6 m jf. diagrammet s. 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bygningshøjder og antal etager</b>     | Den nuværende bebyggelse er for størstedelens vedkommende villa-huse i 1 etage med eller uden udnyttet tagetage i form af saddeltag og med eller uden høj "kælder-sokkel". Bygningshøjden varierer fra 6 til 10 m.                                                                                           | 1-etages huse med saddeltag/valmet tag plus 2-etages huse med eller uden saddeltag/valmet tag.<br><br>Højdegrænse på 8,5 m muliggør 1-etages huse med udnyttet tagetage (højt saddeltag/valmet tag) og 2-etages uden udnyttet tagetage (fladt tag eller lavt saddeltag/valmet tag)<br><br>En højdegrænse over 8,5 m muliggør 3-etages huse uden saddeltag/valmet tag eller 2-etages huse med udnyttet tagetage, hvilket ikke svarer til hverken kvarterets skala eller karakter, medmindre det følges op af en regel om, at huset ikke må være mere end 1 etage plus saddeltag eller 2 etager uden udnyttet tagetage. |
| <b>Afgrænsning mod skel</b>               | Et flertal af kvarterets parceller har hække i varierende højde, som afgrænsning mellem forhave og offentlig gade - færre stakitter med varierende gennemsigtighed og få helt åbne umarkerede overgange til forhave eller forareal.                                                                          | Hække på 1.20 m som overgang mellem privat forhave og offentlig gade kun med åbning for indgang/indkørsel (i pagt med haveby-idealene om den semiprivate relation mellem hus, forhave og gade).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Orientering mod gade</b>               | De fleste villa-huse vender "ansigtet", langsiden med hovedfacade og saddeltag mod forhave og gade. Det samme gælder boligens hovedrum, vinduer og vinduespartier, hvis åbninger udgør 25-50 % af facadearealet. Færre, herunder især nyere parcelhustyper, vender gavlen mod gaden med mindre vinduesareal. | De enkelte huse vender fronten/facaden mod gaden med en åbningsprocent på ikke under 25%. Jf. illustration s. 33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



| SKRÆNTKVARTERET                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | Screening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Rådgivernes anbefaling                                                                                                                                                                           |
| <b>Bebyggelsesprocent</b>                 | De nuværende parcellers bebyggelsesprocent ligger mellem 10 og 25 med få undtagelse omkring 30 og meget få over 50.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 25 %<br>For at bevare en åben havebystruktur                                                                                                                                                     |
| <b>Parcelstørrelser</b>                   | De nuværende parcellers størrelse ligger mellem 1.000 m <sup>2</sup> og 2.500 m <sup>2</sup> på vand siden af Nørre Alle og på 500 - 1.000 m <sup>2</sup> på landsiden. Kun ganske få matrikler er mindre end 500 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                             | Ingen udstykning under 1.500 m <sup>2</sup> på havsiden og ikke under 700 m <sup>2</sup> på landsiden af hensyn til kvarterets punkthusstruktur i to skalaer.                                    |
| <b>Bygningsafstand til naboer</b>         | Den nuværende bebyggelse er en punkthus-bebyggelse med store og mellemstore singulære villaer på egen parcel og med varierende men god afstand til naboerne.                                                                                                                                                                                                                                                   | Bygningsreglementets afstands- og højdegrænseregler følges, hvilket vil være tilstrækkeligt til at bevare kvarteret åbne karakter.                                                               |
| <b>Bygningsafstand til offentlig gade</b> | De eksisterende huses afstand til offentlig vej varierer mellem 5 og 15 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5-10 m jf. diagrammet s. 28                                                                                                                                                                      |
| <b>Bygningshøjder og antal etager</b>     | Den nuværende bebyggelse er for størstedelens vedkommende villaer i 1 og 2 etager med eller uden udnyttet tagetage i form af saddeltag/ valmet tag og med eller uden høj "kælder-sokkel". Undtagelser er en enkelt, gammel villa er i 3 etager med saddeltag og en ny villa i to etager med fladt tag.<br><br>Bygningshøjden varierer fra 6 til 13 m.                                                          | Max. 2-etages huse med udnyttet tagetage i form af saddeltag/ valmet tag.<br><br>Max. højde 12,5 m, der muliggør 1 og 2-etages huse med højt, udnyttet saddeltag.                                |
| <b>Afgrænsning mod skel</b>               | Et flertal af kvarterets parceller har hække i varierende højde som afgrænsning mellem forhave og offentlig gade, færre stakitter med varierende gennemsigthed eller mure og kun få har helt åbne umarkerede overgange til forhave eller forareal.                                                                                                                                                             | Hække på 1.20 m som overgang mellem privat forhave og offentlig gade kun med åbning for indgang/ indkørsel (i pagt med haveby-idealene om den semiprivate relation mellem hus, forhave og gade). |
| <b>Orientering mod gade</b>               | De fleste villa-huse vender "ansigtet", langsiden med hovedfacade og saddeltag mod forhave og gade. Det samme gælder boligens hovedrum, vinduer og vinduespartier, hvis åbninger udgør 25-50 % af facadearealet. Færre vender gavlen mod gaden men for de ældre villaers vedkommende med en stor procent vinduesareal. Nyere parcelhustyper, vender gavlen mod gaden og som oftest med begrænset vinduesareal. | De enkelte huse vender fronten/ facaden mod gaden med en åbningsprocent på ikke under 25%. Jf. illustration s. 33                                                                                |

| HOVEDGADEKVARTERET                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | Screening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Rådgivernes anbefaling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bebyggelsesprocent</b>                 | De nuværende parcelers bebyggelsesprocent er estimeret til at ligge mellem 15 og 50 med få tættere bebyggede undtagelser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Max. bebyggelsesprocent på 50 i pagt med Vestergades funktion som hovedgade og urban rygrad i Strib.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Parcelstørrelser</b>                   | De nuværende smalle og dybe parcelers størrelse ligger mellem 400 m <sup>2</sup> og 900 m <sup>2</sup> med ganske få under og over.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ingen udstykninger under 700 m <sup>2</sup> af hensyn til hovedgadens tæthed og urbane karakter.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bygningsafstand til naboer</b>         | Den nuværende bebyggelse er en blanding af enkeltstående "rønner" på egen parcel med kort afstand til naboens afvekslende med få dobbelhuse eller gadehuse sammenbyggede i skel.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Husene langs Vestergade, kan bygges i skel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bygningsafstand til offentlig gade</b> | De eksisterende huses afstand til offentlig gade/ fortov varierer mellem 3 og 5 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3-5 m jf. diagrammet s. 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bygningshøjder og antal etager</b>     | Den nuværende bebyggelse er en blanding af singulære huse/ rønner og sammenbyggede byhuse i 1 etage med eller uden udnyttet tagetage i form af saddeltag/ valmet tag og med eller uden "kælder-sokkel".<br><br>Bygningshøjden varierer fra 6 til 11 m.                                                                                                                                                                                                                | 1-etages huse med saddeltag/ valmet tag plus 2-etages huse med eller uden saddeltag/ valmet tag.<br><br>Højdegrænse på 12,5 m, der muliggør et 2-etages hus med udnyttet eller uudenyttet tagetage (højt saddeltag/ valmet tag/ fladt tag).<br>Et 3-etages huse med eller uden saddeltag/ valmet tag/ fladt tag anbefales ikke, da det er typologisk fremmedartet for hovedgaden. |
| <b>Afgrænsning mod skel</b>               | Kvarterets parceller har hæk eller stakit i varierende højde og transparens som afgrænsning mellem forhave og offentlig gade eller ved butikker og erhverv åbne, belagte forarealer som en udvidelse af det offentlige gaderum.                                                                                                                                                                                                                                       | Hække på 1.20 m som overgang mellem privat forhave og offentlig gade kun med åbning for indgang/ indkørsel (i pagt med haveby-idealene om den semiprivate relation mellem hus, forhave og gade), sammen med belagte forarealer ved publikumsorienterede huse i gaden                                                                                                              |
| <b>Orientering mod gade</b>               | Hovedgadens ældste enkeltstående huse og sammenbyggede byhuse vender "ansigtet", langsiden med hovedfacade og saddeltag, mod forhave/ forareal og gade.<br>Blandt de yngre (bedre byggeskik-huse) er fordelingen af facade og gavlvendte huse nogenlunde ligelig.<br>I såvel gamle som nye facade- og gavlvendte huse udgør vinduesarealet 25-50 % af facadearealet.<br><br>Ingen gavlvendte parcelhustyper har kunnet passe sig ind i de smalle hovedgade-parceller. | De enkelte huse vender fronten/ facaden mod gaden med en åbningsprocent på ikke under 25%.<br>Jf. illustration s. 33                                                                                                                                                                                                                                                              |

| LANDSBYKVARTERET                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | Screening                                                                                                                                                                                                                                                                         | Rådgivernes anbefaling                                                                                                                                                                 |
| <b>Bebyggelsesprocent</b>                 | De nuværende parcellers bebyggelsesprocent ligger mellem 20 og 40 med en undtagelse p.g.a. stor parcel.                                                                                                                                                                           | 30% svarende til kommuneplanen - i pagt med det lidt tættere, landsbyggede miljø og som del af den urbane rygrad i Strib.                                                              |
| <b>Parcelstørrelser</b>                   | De nuværende parcellers størrelse ligger mellem 300 m <sup>2</sup> og 800 m <sup>2</sup> med en enkelt storparcel (strandparcel) som undtagelse                                                                                                                                   | Ikke under de reglementerede 700 m <sup>2</sup> af hensyn til kvarterets overvejende punkthusstruktur.                                                                                 |
| <b>Bygningsafstand til naboer</b>         | Den nuværende bebyggelse består af villaer med god afstand til naboer, blandet med et par sammenbyggede "rønner" / længe-huse.                                                                                                                                                    | Bygningsreglementets afstands- og højdegrænseregler følges ved nybyggeri, hvilket vil være tilstrækkeligt til at bevare kvarteret åbne, sammensatte karakter.                          |
| <b>Bygningsafstand til offentlig gade</b> | De eksisterende huses afstand til offentlig vej varierer mellem 1,5 og 7 m med 5 m som det gængse.                                                                                                                                                                                | 2-5 m jf. diagrammet s. 28                                                                                                                                                             |
| <b>Bygningshøjder og antal etager</b>     | Den nuværende bebyggelse er for størstedelens vedkommende villa-huse i 1 etage med eller uden udnyttet tagetage i form af saddeltag/ valmet tag og med eller uden høj "kælder-sokkel" samt et par længe-huse med saddeltag. Bygningshøjden varierer fra 6 til 9 m.                | 1-etages huse med saddeltag/ valmet tag.<br><br>Højdegrænse på 8,5 m, der muliggør 1-etages huse med udnyttet tagetage (højt saddeltag/ valmet tag).                                   |
| <b>Afgrænsning mod skel</b>               | Nogle af kvarterets parceller har hække i varierende højde som afgrænsning mellem forhave og offentlig vej/ Rolighedsvej, mens andre har lavt beplantede eller helt åbne forarealer med carporte, etc., der flyder sammen med Rolighedsvejs udefinerede/ uafgrænsede asfaltflade. | I pagt med landsbykvarterets varierede miljø et frit valg af overgang mellem privat grund og offentlig vej, det være sig i form af hæk (1.20 m), lav beplantning eller åbent forareal. |
| <b>Orientering mod gade</b>               | Husene på Rolighedsvej vender alle "ansigtet", langsiden med hovedfacade og saddeltag mod forhave og gade. Det samme gælder boligens hovedrum, vinduer og vinduespartier, hvis åbninger udgør 10-30 % af facadearealet.                                                           | De enkelte huse vender fronten/ facaden mod gaden med en åbningsprocent på ikke under 25%.<br>Jf. illustration s. 33                                                                   |

## Input fra borgerne

Følgende er opsamling og konklusioner fra borgerprocessen.

- Borgermødet 29. september 2020
- 2 følgegruppemøder 25. marts og 4. maj 2020

Opsamlingen omfatter:

- Mundtlige input fra Borgermødet
- 20 skriftlige besvarelser af spørgsmål stillet på Borgermødet
- Mundtlige input fra 2 Følgegruppemøder
- Skriftlige oplæg fra enkelte deltagere i Følgegruppen

Som nævnt indledningsvist startede borgerdialogen med et borgermøde i september 2020. Der deltog ca. 50 borgere fysisk og ligeledes ca. 50 via streaming. Borgerne fik lejlighed til at give mundtlige og skriftlige input til afklaringsprocessen. Ved samme lejlighed fik borgerne mulighed for at melde sig til følgegruppen, der har fungeret som sparringsgruppe i afklaringsprocessen. Følgegruppen bestod af 10-12 borgere, der for langt størstedelens vedkommende har adresse i byen, suppleret med enkelte borgere med en særlig interesse i byens udvikling samt inspektøren fra Middelfart Museum.

Der er både fra borgermødet og fra følgegruppen givet fyldige input til afklaringsprocessen, og der viser sig at være høj grad af overensstemmelse mellem udsagn og input fra de to forløb. Af den årsag har vi valgt at sammenfatte beskrivelsen og konklusionerne fra de to forløb.

Streamingen af borgermødet gav god mulighed for at få samlet op på deltagerens direkte input sammen med skriftlige besvarelser af spørgsmål, der blev afleveret på mødet.

De borgere, som har deltaget i følgegruppen, har udvist stort engagement i dialogen og flere af deltagerne har i tilknytning til møderne fremsendt kvalificerede og konkrete forslag og ønsker til, hvad en bevarende lokalplan kan indeholde af principper og bestemmelser. Disse henvendelser indgår som baggrundsmateriale til denne opsamling, og bør ligeledes indgå i en evt. videre planproces, såfremt der træffes beslutning om gennemførelse af lokalplanen.

### Hovedkonklusion – borgernes input

Generelt er borgerne, der har deltaget med input i processen, optagede af bevare miljøet i "Det gamle Strib". De fleste giver udtryk for, at der skal gøres en indsats for at sikre det særlige miljø med alléer, forhaver og flotte gadeforløb. Det historiske udtryk og kulturarven skal bibeholdes.

En lokalplan, der kan sikre de særlige kvaliteter i visse områder, synes der ligeledes at være udbredt interesse for. Interesserne samler sig om områderne allégaderne, Nørre Alle og Vestergade.

Hvad principper og bestemmelser angår, er der i høj grad forskellige meninger. Der er både en repræsentation af strammere og af mere moderate holdninger til, hvad der skal reguleres på egen grund.

Holdninger imod en bevarende lokalplan er også til stede. Her udtrykkes bekymringer for den enkeltes frihed til at handle på egen grund og for snærende bånd og økonomiske ulemper i forbindelse med bevaringsbestemmelser.

### Deldrøftelser og -konklusioner

Borgermødet og følgegruppen har givet input til følgende emner:

- Stribs kvaliteter
- Tanker om bevarende lokalplan og udvikling
- Udpegning af områder for en bevarende lokalplan
- Ønsker til principper for en bevarende lokalplan

#### Stribs kvaliteter

Det er et gennemgående træk hos deltagerne på borgermødet og i følgegruppen, at man ønsker at bevare det særlige miljø i "Det Gamle Strib".

Karakteren af havebyen "Det Gamle Strib" skal bevares.

Følgegruppen sætter flere ord på byens særlige identitet som Haveby. Man synes, at den adskiller sig væsentlig fra andre byer ved sine flotte gadeforløb med forhaver og træer. Det bemærkes, at man i Strib har en hovedgade/ Vestergade der netop er usædvanlig ved sine gennemgående forhaver.

Kvaliteter og værdier, som Følgegruppen sætter pris på i "Det gamle Strib" er:

- Forhaverne
- Flotte gadeforløb
- Facader mod vejen – ikke gavlender
- Huse fra alle tidsaldre
- Mellemrum og blik mellem husene
- Diversitet – Forskellige huse og forskellige mennesker
- Smuk, hyggelig og yndig by
- Natur og vand

#### Tanker om bevarende lokalplan og udvikling

Både på borgermødet og i følgegruppen er der holdninger for og imod en bevarende lokalplan. Flest synes at have ønsker om en vis form for regulering af Stribs særlige kvaliteter. Gennemgående bliver det dog understreget, at en bevarende lokalplan for Strib ikke må være **for** restriktiv.

På følgegruppemøde 2 nåede deltagerne frem til, at man ønsker udarbejdelse af en bevarende lokalplan. Kun 1 af 10 personer stemte imod og 1 tog forbehold, hvis reguleringen skulle blive for restriktiv omkring bygningens ydre fremtræden.

Selvom der i følgegruppen er bred enighed om igangsætning af bevarende lokalplan, skal det understreges, at graden af, hvor restriktiv planen skal være, bliver et vigtigt tema at få præciseret i en planproces.

En deltager i følgegruppen præciserede de interesser, der er på spil og som må tilgodeses og balanceres i det videre:

- Retten til at bygge og forvalte sin ejendom
- Retten til ikke at få sin ejendom forringet af naboens byggeri
- Offentlighedens oplevelse af området (også fremtidige generationer)

#### ***Borgere, der taler for en bevarende lokalplan, forsvare miljøet i det gamle Strib***

Det handler om Vestergade og allégaderne, alléer, træer, samt bebyggelsens karakter. I særdeleshed handler det om at undgå utilpasset arkitektur og høj bebyggelse, der generer naboer eller hæmmer udkig til vandet. Man vil gerne undgå udstykninger og for stor udnyttelse af grunden. En del borgere ønsker også fokus på kvarteret og det historiske miljø syd for Vestergade, hvor mangfoldigheden i bebyggelsen vidner om byens tidlige opståen med huse til en blandet befolkning af jernbanearbejdere og funktionærer.

#### ***Borgere, der taler imod en bevarende lokalplan, forsvare moderne byggeri i Strib***

Et udsagn er, at moderne byggeri er en del af en naturlig udvikling, med efterspørgsel efter større villaer. Flere bekymrer sig om indgriben i den enkeltes ejendomsret



og frihed til at gøre som man ønsker på sin egen grund. Af argumenter blev der på borgermødet fremhævet, at en deltager netop købte ejendom i Strib, fordi der ikke eksisterede nogen lokalplan. Bekymringen udtrykkes i forhold til rigide bevaringsbestemmelser, der kan begrænse og fordyre ombygning eller i forhold til for snærende bestemmelser i forhold til bebyggelsesprocent. Bekymringer, der også er udtrykt i Følgegruppen.

### ***Borgerne taler også om vigtigheden af at udvikle i Strib***

På borgermødet er havn og havneområder i fokus som byens aktive mødecentrum, samt ønsker om at fremme mere natur og sikre adgang til vand og natur. Nogle borgere taler om hensyn, udviklingspotentialer og lokalplanbehov uden for "Det Gamle Strib". Der fremføres ønsker om at sikre balancen mellem natur og bebyggelse, at der ikke bliver bygget for meget, hvor der er naturpotentialer.

### ***Lokalplan eller Udviklings-/ Helhedsplan***

Følgegruppen drøftede, om en bevarende lokalplan kunne erstattes af en udviklings- eller helhedsplan, men flest var enige om, at for "Det Gamle Strib" er det nødvendigt med en bevarende lokalplan, hvis det skal være muligt at regulere bebyggelsesstrukturen mv.

### Udpegning af områder for en bevarende lokalplan

Der er overensstemmelse mellem udpegning af relevante områder for en bevarende lokalplan på borgermødet og i følgegruppen. Følgegruppen mener, at særligt 3 områder/kvarterer hænger godt sammen.

- Skræntkvarteret
- Havebykvarteret
- Hovedgadekvarteret

Der er som sagt også udtrykt interesser for at kunne regulere strukturerne i det gamle Strib-Syd. Følgegruppen var dog overvejende af den opfattelse, at den særlige diversitet, der er i området, er bedst tjent med at få mere frit spil. Måske en helheds- eller udviklingsplan her er et bedre redskab til at sætte mål for udviklingen.

Flere i Følgegruppen foreslår en etapeplan for udarbejdelse af lokalplanen – efter rækkefølgen ovenfor "Hellere begrænse sig og gøre det godt"

### Ønsker til principper til en bevarende lokalplan

Fra borgermødet kom der enkelte ønsker til principper og bestemmelser. Det er dog fortrinsvist i følgegruppens dialoger og skriftlige input, at ønsker til bestemmelser og principper er foldet ud – og igen skal det understreges at meningerne herom er delte. Der er tale om ønsker til principper og konkrete bestemmelser for:

- bebyggelses- og gadestrukturer
- Bevaring
- Husenes omfang og placering
- Husenes ydre fremtræden

#### *Bebyggelses- og gadestruktur*

Fokus på overordnede principper er der udbredt enighed om i Følgegruppen. En bevarende lokalplan skal medvirke til at bevare de markante strukturer i Strib.

Der bliver nævnt:

- Enkeltstående huse på grunden med afstand imellem
- I Vestergade kan husene bygges sammen i skel
- Åbne forhaver
- Træer og lave hække
- Ingen bebyggelse eller høje hække på forarealer

*Helhed og sammenhæng* skal være nøgleord i principperne.

Om det er vigtigere at koncentrere sig om strukturerne end om de enkelte bygninger er der forskellige meninger om, også om hvad der hører med til strukturerne, f.eks. synes flere, at saddeltag hører med til sammenhængen og strukturen.

Bevaringshensyn synes flere hører med til de overordnede strukturer. Bestemte strøg med en række huse, der har brug for at blive bevaret i sin helhed, hører med til strukturen. "Vi skal have mere fokus på de umistelige værdier".

Det bliver nævnt, at nogle strækninger er mere homogene end andre. Det taler efter følgegruppens mening for, at der må laves differentierede bestemmelser for mere bevaringsværdige stræk og friere for andre.

#### *Husenes omfang og placering*

Bebyggelsesprocenten er et omdiskuteret tema. En række eksempler af nedrivning og nybyggeri har ansporet til underskriftindsamlingen for den bevarende lokalplan. Oplevelsen er overbebyggelse – for tæt og for høj bebyggelse. En for massiv bebyggelse mener man ikke passe ind i miljøet. Desuden er man af den opfattelse, at der ved nybyggeri ikke tages de nødvendige hensyn til naboejendommene.

Flest men ikke alle i følgegruppen ønsker bestemmelse for:

- Minimumsgrundstørrelse for udstykning
- Bebyggelsesgrad
- Placering af hus på grunden
- Placering af carporte og småbygninger
- Max. højder

### *Husenes ydre fremtræden*

Husenes ydre fremtræden er et lige så omdiskuteret tema som husenes omfang. Der er en bred opfattelse af, at de moderne huse, der har karakter som modernistiske kasse-byggerier eller klodser ikke passer ind i Strib. En deltager i følgegruppen siger: "Når de store firkantede bygninger bliver bygget midt inde i et kvarter med skråtage. Det reagerer folk på. Når der bliver bygget noget, der stikker for meget af". Følgegruppen repræsenterer dog også holdninger om at huse med fladt tag ikke nødvendigvis er et problem.

I følgegruppen er der samtidig enighed om, at der sagtens kan bygges moderne arkitektur. Det handler om at få det tilpasset sammenhængen, hvad angår bredde, højde, facade mod gaden. "Det må ikke være et se-mig-hus".

Følgegruppen har forskellige holdninger til om der skal stilles krav til materialer og farvevalg. Flest er af den opfattelse at man også her må afstemme materialer og farver mod omgivelserne, men der er også synspunkter om, at der skal være plads til frihed til fx at arbejde med nye materialer og måder at isolere sin bygning.

At bevare det grønne udtryk i forhaverne med levende lave hegn er vigtigt for de fleste.

Flest men ikke alle i Følgegruppen ønsker principper og bestemmelse der er gældende for:

- Facade mod vej
- Facadeudtryk og vinduer
- Materialer
- Grønne forhaver med lave hække

## Følgegruppens reaktion på rådgivernes anbefalinger

*På følgegruppemøderne tog dialogen udgangspunkt i oplæg fra Rådgiverne. På følgegruppemøde 2 fremlagde rådgiverteamet sine anbefalinger til principper, som de fremgår af dette notat. Følgegruppen udtrykte generel enighed om at overordnede principper om bevarende strukturer for bebyggelsens placering og omfang, samt afstande til nabo og vej er af betydning for bevaring af Stribs karakter.*

- **Områdeafgrænsningen** – Bred enighed om de anbefalede udvalgte områder med tilføjesen af "Landsbykvarteret"
- **Bebyggelsesstruktur Skræntkvarteret og Havebykvarteret** – Især interesse for at lokalplanen skal indeholde afstandsprincipper til gade og naboer. Nogle udtrykte ønsker, at afstandsbestemmelser til skel går videre end bygningsreglementet.
- **Bebyggelsesstruktur Hovedgadekvarteret** – Der blev udtrykt anerkendelse af principper for punkthuse og sammenhængende bebyggelse, med bemærkning om, at sammenhængende bebyggelse i Vestergade nøje må tilpasses helhedsindtryk og proportionerne med opdeling af facade i skel og tilpassede højder.
- **Bebyggelsens omfang** – Bred anerkendelse af model og principskitser for placering af hus på grund og højdegrænseplan med særlig opmærksomhed på højdegrænseplan i forhold til nabointeresser.
- **Orientering mod gade** – Følgegruppen udtrykte stor interesse for at der i alle kvarterer sikres bevarelse af forhaver og at huse har front mod gaden med vinduer.
- **Facadeforslag principskitser** – Diskussion af udtryk mod gade. F.eks. ønskes taghældning mod gaden. Et to-etages-hus med lavt tag accepteres under forudsætning af, at der er tag med taghældning. Rådgivernes forslag til accept af moderne to-etages hus med fladt tag, der overholder afstande og volumenprincipper, er der overvejende modvilje mod.

## RÅDGIVERNES KONKLUSION

De ovenfor beskrevne input har samlet set ført til, at vi som rådgivergruppe er nået til følgende konklusioner, der er opsummeret under de fire spørgsmål, vi anser som centrale, nemlig:

- Er Strib bevaringsværdig?
- Skal der udarbejdes en bevarende lokalplan for Strib?
- Hvordan skal den i givet fald afgrænses?
- Og hvad skal den bevare?

### *Er Strib bevaringsværdig?*

Svaret på dette spørgsmål er ja, i det mindste for dele af det gamle Strib.

På baggrund af en kortlægning af Stribs typiske karaktertræk, kvaliteter og sammenhænge (det vi kalder en typologisk kortlægning), er 4 kvarterer i Strib fundet værdige til en bevarende lokalplan med spilleregler for deres bevaring og udvikling.

### *Skal der udarbejdes en bevarende lokalplan for Strib?*

Svaret på dette spørgsmål er ligeledes ja.

Den indledende underskriftsindsamling havde dette på sinde og den efterfølgende borgerinddragelse har bekræftet, at borgerne i Strib (i denne sammenhæng repræsenteret ved følgegruppen) i overvejende grad ønsker at få udarbejdet en bevarende lokalplan, der sikrer helheder og sammenhænge i byen.

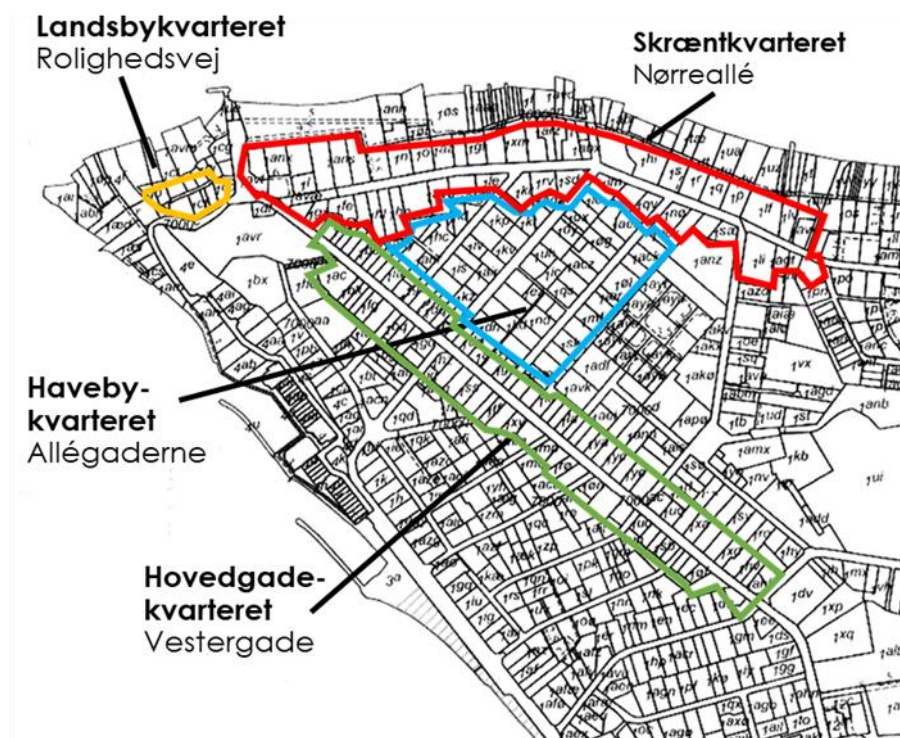
Som rådgivergruppe er vi enige i den konklusion. Vi mener som nævnt ovenfor, at dele af det gamle Strib indeholder oplagte bevaringsværdier. Vi mener desuden, at den bedste måde at sikre disse bevaringsværdier er ved hjælp af lokalplanredskabet.

Der har også i processen været tanker fremme om at udarbejde en helheds- eller udviklingsplan. Vi mener også, at det kan være en udmærket ide – dog først og fremmest som et udviklingsorienteret supplement til en sikring af bevaringsværdierne i en lokalplan.

### *Hvordan skal den afgrænses?*

Der har i stort omfang været en samstemmende holdning til afgrænsningen af en bevarende lokalplan, hvad enten vi konsulterer den gældende planlægning, spørger borgerne eller danner os en mening som rådgivergruppe.

Samlet set giver det mening at afgrænse en lokalplan, der indeholder fire delområder som vist på nedenstående kort.



Forslag til afgrænsning af delområder i lokalplanen

De fire områder er:

- **Havebykvarteret – Allégaderne** - Havebyen omfatter Scharlingsvej, Korsvejs Allé og Münstervej nord for Vestergade. Området er en del af Gl. Strib, Nord, der ligeledes er udpeget som kulturmiljø. Denne del af byen er et klart og uspoleret dansk eksempel på en bydel, der er udbygget efter de haveby-idealer, der herskede i en periode i begyndelsen af det 20. århundrede. (vist med blå streg på kortet)
- **Skræntkvarteret – Nørre Alle** - Den anden halvdel af Gl. Strib, Nord, udgøres af bebyggelsen langs Nørre Alle. Denne del af byen er i særlig grad præget af dens historie som mondæn ferieby med store villaer med udsigt ud over den nordlige skrænt. (vist med rød streg på kortet)
- **Hovedgadekvarteret – Vestergade** - Området omkring Vestergade er udpeget som kulturmiljø og bør inddrages i lokalplanen med sit særlige præg af åben hovedgade. (vist med grøn streg på kortet)
- **Landsbykvarteret. – Rolighedsvej** - Bebyggelsen omkring Rolighedsvej udgør en lille, selvstændig del af det gamle Strib, der fremtræder som en landsbyagtig kerne i stationsbyen. (vist med gul streg på kortet)

#### *Hvad skal den bevare?*

En lokalplan skal ikke være for restriktiv, men stadig sikre, at byens strukturer – dens gaderum og bebyggelsestyper – fastholdes, når der sker udvikling. Samtidig skal lokalplanen dog sikre de umistelige værdier – de ejendomme eller bebyggelsesmæssige sammenhænge, der helt konkret er værd at bevare.

På den baggrund foreslår vi, at der udarbejdes en lokalplan, der:

- Fastlægger en række principper for bebyggelse, der sikrer en udvikling i overensstemmelse med byens strukturer;
- Udpeger en række konkrete bevaringsværdige bygninger og sammenhænge, der i særlig grad er umistelige.

I ovenstående afsnit er der nærmere beskrevet en række principper, der konkret kunne udmøntes i lokalplanlægning. En lige så konkret udpegning af bevaringsværdige bygninger og sammenhænge er der dog ikke taget stilling til i dette forløb.